













(٤) موسوعة الإسكان العملية

# جُرْمُ الْمُبْسَاغِ

٢٤ جريمة يتصل عليها قانون المباني

- جريمة البناء أو التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم أو إجراء الشطيطيات الخارجية بدون ترخيص و ٢٣ جريمة أخرى.
- شرح المدفوع الجنائية في قانون المباني.
- طبقا للقانون ٢٥ / ١٩٩٢ والأمر العسكري ٤ / ١٩٩٢.

دكتور محمد المنجي  
الحامى بالفتوى

( الطبعة الثانية ١٩٩٥ )

توزيع / منشأة المعارف / الإسكندرية  
جلال حزي وشركاه



# مقدمة

## (١) الأهمية النظرية والعملية لموضوع الكتاب :

تبدو الأهمية النظرية لموضوع الكتاب في أنه يتضمن لأول مرة دراسة تأصيلية جادة لجرائم المباني ، وجرائم المباني ترتبط بمشكلة المباني ، ومشكلة المباني ترتبط بمشكلة الإسكان ، ومشكلة الإسكان تحتل الأولوية المطلقة في اهتمامات الدولة على المستويين القومي والمحلي بحد مشكلة رغيف العيش في المجتمع المصري ، لذلك يعد هذا الكتاب التوام لكتابنا السابق جرائم الإسكان .

كذلك تبدو تلك الأهمية في حصر جرائم المباني الواردة في قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ والقوانين المعدلة له ١٩٨٣/٣٠ و ١٩٨٤/٥٤ و ١٩٨٦/٩٩ و ١٩٩٢/٢٥ والأمر العسكري ١٩٩٢/٤ حصرا كاملا حتى بلغ عددها ٢٤ جريمة ( ٧ من نوع الجنایات و ١٧ من نوع الجنح ) .

وتبدو الأهمية العملية لموضوع الكتاب في ملاحقة التشريعات المعدلة لقانون المباني الأصلي الصادر منذ حوالي عشرين سنة على النحو الذي تضمنه تقرير اللجنة المشتركة عن القانون الجديد للمباني رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ من لجنتي الإسكان والمرافق العامة والتعمير ، والشئون الدستورية والتشريعية ، والادارة المحلية والتنظيمات الشعبية عن مشروع قانون بتعديل بعض أحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وقانون انشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي وقانون التخطيط العمراني . فيقول التقرير :

« وقد كشف التطبيق العملي لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه أنه وإن كان يتضمن تنظيما كاملا لأعمال البناء إلا أن عدم مناسبة العقوبات التي كانت مقررة به ، قد شجعت البعض على الاستمرار في ارتكاب المخالفات وبناء العمارات المخالفة ، وترتب على ذلك انهيار بعض المباني وازهاق الأرواح وضياع الأموال مما دعا الى اصدار القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ بشأن تعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بتشديد العقوبة بحيث أصبحت تتراوح بين ١٠ آلاف جنيه و ٥٠ ألف

جنيه ، كما أصبحت مدة الحبس لا تقل عن ثلاث سنوات وتصل الى خمس سنوات أو باحدى هاتين العقوبتين .

وبالرغم من ذلك فقد أثبت التطبيق العملي للعقوبات المنصوص عليها في القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ عدم ملائمتها للعديد من المخالفات التي لم يتجاوز المخالف فيها بناء حجرة بسيطة أو جدار أو عمل من أعمال البياض ، فصدرت ضدهم أحكام بالعقوبات المشددة ، بينما أقيمت عدة أدوار كاملة بالمخالفة للقانون لم تحرر عن معظمها محاضري وبالتالي لم توقع على مخالفيها العقوبات المشددة ، الأمر الذي دعا المشرع الى تعديل أحكام هذا القانون ، فصدر القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ متضمنا تعديل المواد ٤ ، ٨ ، ١٥ ، ١٧ ، ١٨ ، ٢٢ ، ٢٨ ، ٢٩ ، ٣١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، وإضافة مواد جديدة بأرقام ١٢ مكررا ، ٢٢ مكررا ، ٢٢ مكررا « ١ » ، وإلغاء المواد ١٩ ، ٢٠ ، ٢٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، والقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

وقد استهدف القانون المشار اليه ( ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ) ادماج العقوبات المقررة في القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ ، مع العقوبات المقررة في القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، حتى يتكامل النظام العقابي بالنسبة لمخالفات البناء ، وإلغاء كل التجاوزات والاستثناءات الفردية بالنسبة للمخالفات المتعلقة بالالتزام بقيود الارتفاع أو خطوط التنظيم ، والتأكيد على حق الجهة الادارية في وقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري ، والتحفيز على الأدوات والمهمات المستخدمة فيها خلال مدة الوقف ، مع تقرير حق المحافظ المختص أو من ينوبه بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة للأعمال التي تم وقفها ، خلال خمسة عشر يوما من تاريخ اعلان قرار وقف الأعمال المخالفة ، وغيره من الأحكام التي تمنع وقوع هذه المخالفات ، أو قيام البعض بالتحايل على أحكام القانون لتحقيق مصالح شخصية .

كما تضمنت المادة الثالثة من هذا القانون ( ٣٠ لسنة ١٩٨٢ ) حكما جديدا ، يقضى بأنه يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، ولائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له ، أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة خلال شهر من تاريخ العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بوقف الاجراءات التي اتخذت ضده ، وذلك بشرط أن تكون هذه المخالفات قد وقعت قبل العمل بالقانون المشار اليه ، وذلك وفقا للشروط والأوضاع التي نصت عليها هذه المادة ، على أن تكون العقوبة في هذه الحالة غرامة

تتراوح من ١٠٪ الى ٧٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة ، مع اعفاء المخالفات التي لا تزيد قيمتها عن ١٠ آلاف جنيه من هذه الغرامة ، على أن تؤول حصيله هذه الغرامات الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظات .

هذا وقد صدر القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ بمد فترة التصالح لمدة تنتهى فى ٧ يونيو سنة ١٩٨٥ .

كما صدر القانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٦ بمد العمل لمدة أخرى تنتهى فى ٧ يونيو سنة ١٩٨٧ ، وذلك لاعطاء مهلة للذين ارتكبوا مخالفات بسيطة ، لكى يتقدموا الى الجهة الادارية المختصة بطلبات لوقف الإجراءات التى تتخذ ضدهم والتصالح بشأن هذه المخالفات .

ورغم صدور هذا القانون ، الا أن المخالفات ما زالت مستمرة ، مما دعا المشرع الى اعداد مشروع القانون المعروض ، للحيلولة دون تفشى بعض المخالفات على نحو يهدد الأمن والسكينة وأرواح المواطنين ، .

#### وتقول المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ :

- بدت الحاجة ملحة فى اعادة النظر فى مدى كفاية نصوص قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ، للحيلولة دون تفشى بعض المخالفات فى انشاء المباني ، على نحو يهدد الأمن والسكينة وأرواح المواطنين ، وفى ضوء ذلك أعد مشروع القانون المرافق بتعديل بعض أحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ . . .

- استبدل المشروع فى مادته الأولى المواد ٧ و ٨ ( الفقرتان الأولى والثانية ) والمادة ١٤ والمادة ١٥ والمادة ٢٢ ( الفقرة الأولى ) والمادة ٢٢ مكررا ( الفقرة الثانية ) والمادة ٢٢ مكررا « ١ » والمادة ٣١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء . . .

- أضاف المشروع نصوصا للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ تقضى أحكامها بما يأتى :

١ - تنظيم اصدار ترخيص البناء على مرحلتين ، بحيث يصدر ترخيص بالمرحلة الأولى ، التى تشمل الأساسات حتى الدور المتكرر بصفة مبدئية ، فاذا التزم المرخص له بشروط الترخيص فى المرحلة الأولى ، صدر ترخيص بالمرحلة الثانية ( المادة ٦ مكررا ) .

٢ - لا يصرف الترخيص الا بعد تقديم خطاب ضمان ، غير مقيد بتمديد أو معلق على شرط لصالح الوحدة المحلية ، بما يعادل ٥٪ من قيمة الأعمال ، ويرد الخطاب اذا التزم المرخص له باقامة الأعمال المرخص بها . وللجهة الادارية ازالة أو تصحيح أو استكمال المخالفة على نفقة المخالف ، كما يجوز أن يخصم من قيمة خطاب الضمان المشار اليه الغرامات المحكوم بها طبقاً لأحكام القانون ( المادة ٧ مكرراً «١» ) .

٣ - اعادة تنظيم التزام المالك بتوفير اماكن لايواء السيارات وتركيب مصاعد وتنفيذ اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد اخطار الحريق ، بحيث يكون للجهة الادارية المختصة - بعد توجيه اذار للمالك الذي يخالف هذا الالتزام - تنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه مقابل اقتضاء نسبة من ايراد العقار ، ورتب المشروع على مخالفة الالتزامات السابقة عقوبة سالبة للحرية وأخرى مالية أو احدهما ( المادتان ١١ مكرراً و ١١ مكرراً «١» ) .

٤ - وجوب تحرير عقود بيع أو ايجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون ، على نموذج يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعليق ، شاملة رقم الترخيص والجهة الصادر منها ، وعدد الوحدات والأدوار المرخص بها ؛ وكذلك البيانات الخاصة بآماكن ايواء السيارات وتركيب المصاعد ( مادة ١٢ مكرراً ) .

٥ - انشاء جهاز للتفتيش الفني على أعمال البناء ، يصدر بتنظيم العمل به وتبعته وتحديد اختصاص العاملين فيه وسلطاتهم في ضبط المخالفات وتحديد المسئولية عنها ، قرار من رئيس الجمهورية ( مادة ١٣ مكرراً ) .

٦ - الزام الجهات القائمة على شئون المرافق بعدم تزويد العقارات المبنية أو أى من وحداتها بخدماتها ، الا بعد تقديم صاحب الشأن ، شهادة من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، تفيد صدور ترخيص بالمباني المقامة ، ومطابقتها لشروط الترخيص ولأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية ( مادة ١٧ مكرراً ) .

٧ - بطلان أية تصرفات تصدر بشأن الأعمال المخالفة ، وعدم جواز شهرها ، وللنيابة ولكل ذى شأن طلب الحكم ببطلان التصرف ( مادة ٢٧ مكرراً ) .

٨ - تقرير عقوبة جنائية ، هي الحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر ، وغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على ألف جنيه ، أو بإحدى هاتين العقوبتين ، لكل من ارتكب المخالفات الخاصة بعدم توفير مأوى للسيارات أو المصاعد ، أو مخالفة اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه من أخطار الحريق ، أو عدم تضمين عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام القانون البيانات المنصوص عليها في المادة ١٢ مكررا المضافة بمشروع القانون . وكذلك مخالفة الالتزام الخاص بوضع وبقاء لافتة في مكان واضح بموقع العقار مبينا بها الأعمال المخالفة وما اتخذ بشأنها من اجراءات وقرارات . . .

## (٢) تقسيم موضوع الكتاب :

قلنا ان هذا الكتاب يتضمن لأول مرة دراسة تأصيلية جادة لجرائم المباني . كما يتضمن حصر جرائم المباني الواردة في قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ - والقوانين المعدلة له ١٩٨٣/٣٠ و ١٩٨٤/٥٤ و ١٩٩٢/٢٥ والأمر العسكري ١٩٩٢/٤ - حصرا كاملا حتى بلغ عددها ٢٤ جريمة .

وقد كان قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ عند صدوره يتضمن ١٢ جريمة ، نعددها هنا على التوالي مع ذكر مادتي التجريم والعقاب :

١ - جريمة اقامة مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميمه تزيد قيمة أعماله على خمسة آلاف جنيه دون موافقة اللجنة المختصة ( المادتان ١/١ و ١/٢١ ) .

٢ - جريمة اقامة أعمال البناء أو التعديل أو الترميم المتعددة في المبنى الواحد تزيد قيمتها على خمسة آلاف جنيه دون موافقة اللجنة المختصة ( المادتان ٣/١ و ١/٢١ ) .

٣ - جريمة عدم تجديد الموافقة على اقامة أعمال البناء أو التعديل أو الترميم السالفة اذا انقضت سنة من تاريخ صدورها دون الشروع في التنفيذ ( المادتان ١/٣ و ١/٢١ ) .

٤ - جريمة البناء أو التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم أو تغطية وجهات المباني القائمة بالبياض وخلافه بدون ترخيص ( المادتان ١/٤ و ١/٢٢ ) .

٥ - جريمة عدم توقيع مهندس نقابي متخصص على الرسومات أو التعديلات ( المادتان ٢/٥ و ٣ و ١/٢٢ ) .

- ٦ - جريمة مخالفة الرميومات الانشائية السابق تقديمها مع الترخيص  
( المادتان ٢/٧ و ١/٢٢ ) .
- ٧ - جريمة البدء فى تنفيذ البناء الذى تزيد قيمته على عشرة آلاف جنية دون تقديم وثيقة التأمين ( المادتان ١/٨ و ١/٢٢ ) .
- ٨ - جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة دون الشروع فى التنفيذ ( المادتان ١/٩ و ١/٢٢ ) .
- ٩ - جريمة ادخال تعديل او تغيير جوهري فى الرسومات المعتمدة دون ترخيص ( المادتان ٢/١١ و ١/٢٢ ) .
- ١٠ - جريمة عدم اسناد الاشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها التى تزيد قيمتها على خمسة آلاف جنية الى مهندس نقابى معمارى او مدنى ( المادتان ١/١٢ و ١/٢٢ ) .
- ١١ - جريمة اجراء أعمال البناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم ( المادتان ٢/١٣ و ١/٢٢ ) .
- ١٢ - جريمة عدم تنفيذ القرار النهائى الصادر من اللجنة المختصة بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة خلال المدة المحددة ( المادتان ١/١٠ و ١/٢٢ ) .
- ثم صدر القانون ١٣٦/١٩٨١ بتعديل قانون المساكن ٤٩/١٩٧٧ ،  
ونص على إلغاء الجرائم الثلاث الأولى والثانية والثالثة ( المادة ١٢ ) ، فنقص عدد جرائم المباني الى تسع جرائم هى : الرابعة والخامسة والسادسة والسابعة والثامنة والتاسعة والعاشر والحادية عشرة والثانية عشرة .
- بعد ذلك صدر القانون ٣٠/١٩٨٣ بتعديل قانون المباني الأصلى ١٠٦/١٩٧٦ ، ونص على إلغاء الجريمة الثانية عشرة ( المادة ٦ ) ، فنقص عدد جرائم المباني الى ثمانى جرائم ، ثم عاد وأضاف عشر جرائم جديدة ، نعددها هنا مع ذكر مادتي التجريم والعقاب :
- ١ - جريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء  
( المادتان ١٢ مكرر و ٥/٢٢ ) .
- ٢ - جريمة عدم تنفيذ قرار الإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة  
( المادتان ١٧ و ١/٢٢ ) .
- ٣ - جريمة استئناف الأعمال الموقوفة بالطريق الإدارى ( المادة ٢/٢٢ ) .
- ٤ - جريمة قيام المقاول بتنفيذ المباني التى بدون ترخيص ( المادة ٣/٢٢ ) .

٥ - جريمة القيام بأعمال التشطيبات الخارجية بدون ترخيص  
( المادة ٢٢/٤ ) .

٦ - جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ  
أو الاشراف على التنفيذ بطريق العمد أو الإهمال الجسيم (المادة ٢٢ مكررا) .

٧ - جريمة الغش في استخدام مواد البناء بطريق العمد أو الإهمال  
الجسيم ( المادة ٢٢ مكررا ) .

٨ - جريمة استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات بطريق العمد  
أو الإهمال الجسيم ( المادة ٢٢ مكررا ) .

٩ - جريمة الإهمال الجسيم أو الإخلال بواجبات الوظيفة من المديرين  
والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بالوحدات المحلية  
أو غيرهم من العاملين الذين يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق  
مع المحافظ المختص ( المادة ٢٢ مكررا ) .

١٠ - جريمة الامتناع عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي  
للجهة المختصة بالازالة أو التصحيح أو الاستكمال ( المادة ٢٤/١ ) .

بعد ذلك صدر القانون ١٩٩٢/٢٥ (١) بتعديل قانون المباني الأصلي  
١٩٧٦/١٠٦ ، وأضاف ثمان جرائم جديدة ، نعددها هنا مع ذكر مادتي  
التجريم والعقاب .

١ - عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين ، على النحو  
المقرر بالقانون ( المادتان ٦ مكررا و ١/٢٢ ) .

٢ - منع دخول مأموري الضبط القضائي الى مواقع الأعمال الخاضعة  
لأحكام قانون المباني ، لاثبات ما يقع بها من مخالفات واتخاذ الاجراءات  
المقررة في شأنها ( المادتان ١٤ و ١/٢٢ ) .

٣ - إهمال العاملين بجهاز التفتيش الفني على أعمال البناء ، أو جهاز  
الضبط القضائي لمخالفات البناء واتخاذ الاجراءات المقررة ، إهمالا جسيما  
أو إخلالهم بواجبات وظيفتهم ، متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص  
عليه في المادة ١/٢٢ ( المواد ١٣ مكررا و ١٤ و ٢/٢٢ مكررا ) .

---

(١) الجريدة الرسمية العدد ٢٢ ( مكررا ) في ١/٦/١٩٩٢ .

٤ - الامتناع أو التراخي في إقامة المكان المخصص لايواء السيارات ، أو عدم استخدام هذا المكان في الغرض المخصص من أجله ، أو استخدامه في غير هذا الغرض ، وذلك بالمخالفة للترخيص ( المادتان ١١ مكررا و ٢٢ مكررا (٢) ) .

٥ - الامتناع أو التراخي في تركيب المصعد في المبنى أو مخالفة الاشتراطات الفنية المقررة طبقا لقانون المصاعد الكهربائية أو اللوائح والقرارات الصادرة تنفيذا لأحكامه في اجراء هذا التركيب ( المادتان ١١ مكررا و ٢٢ مكررا (٢) ) .

٦ - الامتناع عن تنفيذ اشتراطات تأدين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق ( المادتان ١١ مكررا و ٢٢ مكررا (٢) ) .

٧ - عدم تضمين عقد بيع أو ايجار الوحدات الخاضعة لأحكام قانون المباني البيانات المقررة قانونا ( المادتان ١٢ مكررا (١) و ٢٢ مكررا (٢) ) .

٨ - عدم ابقاء لافتة الأعمال المخالفة وما اتخذ في شأنها من اجراءات أو قرارات ( المادتان ١٥ و ٢٢ مكررا (٢) ) .

بعد ذلك صدر الأمر العسكري ١٩٩٢/٤ (٢) الذي استحدث بعض جرائم تتعلق بالاسبكان والشئون الاجتماعية ولكنها ذات صلة بالمباني ، ثم تشدد العقوبة على بعض جرائم المباني القديمة المنصوص عليها في قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ وتعديلاته . وسوف نعدد الجرائم الواردة بالأمر العسكري مع بيان ماهيتها ، وذلك على النحو الآتي :

### ( المادة الأولى )

« يحظر ارتكاب أي فعل من الأفعال الآتية :

١ - التخريب أو التعيب أو الاتلاف أو الهدم بغير ترخيص لأي مسكن أو مبنى ، لجعله كله أو بعضه غير صالح للانتفاع فيما أعد له ، أو لاخلاله من شاغليه أو لازالته .

ويبين من هذه الفقرة أن الجريمة الأولى التي نص عليها الأمر العسكري هي جريمة تخريب أو تعيب أو اتلاف أو هدم المباني بدون ترخيص . هذه

الجريمة لا تعتبر من جرائم المباني الجديدة كما ذهب بعض الفقه (٣) ، وإنما هي تنطوي تحت نص المادة ١/٤ من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ (المستبدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠) . طالما أن هذه المادة تجرم هدم المباني بدون ترخيص ، وطالما أن التخريب أو التعيب أو الاتلاف هي صور من الهدم الجزئي ، المعاقب عليه مثل الهدم الكلي سواء بسواء ، ثم إن أفراد جريمة مستقلة للتخريب أو التعيب أو الاتلاف هو من قبيل التزيد الذي يجب أن يتنزه عنه المشرع . وعلى ذلك تكون فائدة النص على هذه الصور من الهدم الجزئي في الأمر العسكري المذكور ، هي تشديد العقوبة المقررة في قانون المباني الأصلي .

**٢ - الحصول أو محاولة الحصول أو تسهيل حصول الغير دون وجه حق على مسكن أو ماوى ، أو تعويض نقدي أو عيني أو غير ذلك ، من الاعانات والمساعدات التي تقدمها الدولة ، أو إحدى الجهات العامة أو الخاصة المحلية أو الدولية للمضرورين أثر وقوع كوارث أو حوادث أو أخطار .**

ويبين من هذه الفقرة أن الجريمة الثانية التي نص عليها الأمر العسكري هي جريمة الحصول على مسكن أو مقابل دون وجه حق . هذه الجريمة مستحدثة ، ولكن لا تعتبر من جرائم المباني ، وإنما يمكن أن تنطوي تحت معنى جرائم الأسكان .

**٣ - عدم مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً في تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف على تنفيذها أو في متابعته ، أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التي منح الترخيص على أساسها ، أو الغش في استخدام مواد البناء ، أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة .**

ويبين من هذه الفقرة أن الجريمة الثالثة التي نص عليها الأمر العسكري هي في الحقيقة ليست جريمة واحدة بل أربع جرائم ، هي على التوالي :

**جريمة عدم مراعاة الأصول المقررة في تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف أو متابعة التنفيذ . وهذه الجريمة لا تعتبر من جرائم المباني**

الجديدة ، وانما هي تنطوى تحت نص المادة ١١ من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ (٤) ؛ وعلى ذلك فتكون فائدة النص على هذه الجريمة فى الأمر العسكرى ، هي تشديد العقوبة المقررة فى قانون المباني الأصلي .

**جريمة عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها .** وهذه الجريمة لا تعتبر من جرائم المباني الجديدة ، وانما هي تنطوى تحت نص المادة ١١ من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ (٥) . وعلى ذلك فتكون فائدة النص على هذه الجريمة فى الأمر العسكرى ، هي تشديد العقوبة المقررة فى قانون المباني الأصلي .

**وجريمة الغش فى استخدام مواد البناء .** وهذه الجريمة لا تعتبر من جرائم المباني الجديدة ، وانما هي تنطوى تحت نص المادة ١١ من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ (٦) . وعلى ذلك فتكون فائدة النص على هذه الجريمة فى الأمر العسكرى ، هي تشديد العقوبة المقررة فى قانون المباني الأصلي .

**وجريمة استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة .** وهذه الجريمة لا تعتبر من جرائم المباني الجديدة ، وانما هي تنطوى تحت نص المادة ١١ من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ (٧) . وعلى ذلك فتكون فائدة النص على هذه الجريمة فى الأمر العسكرى ، هي تشديد العقوبة المقررة فى قانون المباني الأصلي .

**٤ - الامتناع أو التراخي فى تنفيذ أو متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة بوقف أو تصحيح أو ازالة أعمال البناء المخالفة للقانون ، أو الصادرة باخلاء المبنى ولو كان مؤقتا من كل أو بعض شاغليه .** وبين من هذه الفقرة أن الجريمة السابقة التى نص عليها الأمر العسكرى هي عدم تنفيذ القرارات والأحكام فى المباني . وهذه الجريمة لا تعتبر من جرائم المباني الجديدة ، وانما هي تنطوى تحت نص المادة ٩٤

---

(٤) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٥ .

(٥) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق الموضوع السابق .

(٦) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق الموضوع السابق .

(٧) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٤ .

من قانون المباني الأصلي (٨) • وعلى ذلك فتكون فائدة النص على هذه الجريمة هي تشديد العقوبة المقررة في قانون المباني الأصلي •

٥ - إجراء أعمال البناء أو التعلية أو التوسعة فيما يجاوز خطوط التنظيم أو قيود الارتفاع المقررة •

ويبين من هذه الفقرة ان الجريمة الثامنة التي نص عليها الأمر العسكري هي جريمة البناء أو التعلية أو التوسعة فيما يجاوز خطوط التنظيم • وهذه الجريمة لا تعتبر من جرائم المباني الجديدة ، وإنما هي تنطوي تحت نص المادة ١١ من قانون المباني الأصلي • وعلى ذلك فتكون فائدة النص على هذه الجريمة هي تشديد العقوبة المقررة في قانون المباني الأصلي •

٦ - جمع التبرعات أو تلقيها أو الدعوة اليها أو الاعلان عنها ، أو اقامة الحفلات أو الأسواق الخيرية ، أو اقامة المباريات الرياضية أو غير ذلك من وسائل الحصول على المال لمواجهة آثار الكوارث أو الحوادث أو الأخطار ، أو أى غرض من الأغراض ، الا بترخيص من وزير الشؤون الاجتماعية ، ووفقا للشروط والأوضاع والضوابط التي يقررها في كل حالة •

وعلى كل من تلقى أموالا على خلاف أحكام الفقرة السابقة ، أن يخطر وزير الشؤون الاجتماعية خلال خمسة عشر يوما من تاريخ العمل بهذا الأمر ، ببيان عن الأموال التي تلقاها وما تم صرفه منها وأوجه هذا الصرف •

ويبين من الفقرة الأولى أن الجريمة التاسعة التي نص عليها الأمر العسكري هي جريمة الحصول على المال في حالات الكوارث أو الحوادث أو الأخطار بدون ترخيص من وزارة الشؤون الاجتماعية • وواضح أن هذه الجريمة لا تعتبر من جرائم المباني أو الاسكان الجديدة ، وإنما هي تتعلق بأمر من أمور وزارة الشؤون الاجتماعية •

هذا وسوف نتناول دراسة كل جريمة من جرائم المباني الثمانية الباقية بقانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ ، وجرائم المباني العشر المضافة بقانون المباني المعدل ١٩٨٣/٣٠ ، وجرائم المباني الثمانية المضافة بقانون

---

(٨) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق الموضع السابق •

المباني المعدل ، وذلك بحسب ترتيب ورودها في القانون لسهولة متابعتها ، وليس بحسب ترتيب أهميتها كما فعلنا في دراسة جرائم الاسكان • ولكن لما كانت الجريمة الأولى وهى جريمة البناء بدون ترخيص تمثل أهم وأخطر هذه الجرائم على وجه الاطلاق ، فان تنسيق أجزاء الكتاب يقتضى دراستها بمفردها ويتفصيل فى الفصل الأول من الكتاب ، ثم دراسة الـ ٢٣ جريمة الأخرى فى الفصل الثانى من الكتاب مع تخصيص مبحث مستقل لكل جريمة ، ثم نخصص الفصل الثالث من الكتاب للدفع المتعلقة بالمباني ، وذلك على النحو الآتى :

**الفصل الأول : جريمة البناء بدون ترخيص •**

**الفصل الثانى : جرائم المباني الأخرى :**

**المبحث الأول : جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات •**

**المبحث الثانى : جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين**

**المبحث الثالث : جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها •**

**المبحث الرابع : جريمة صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ**

**قبل تقديم وثيقة التأمين •**

**المبحث الخامس : جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة •**

**المبحث السادس : جريمة عدم تنفيذ البناء**

**وفقا للأصول الفنية والرسومات •**

**المبحث السابع : جريمة الامتناع أو التراخي فى إقامة المكان**

**المخصص لايواء السيارات •**

**المبحث الثامن : جريمة الامتناع أو التراخي فى تركيب المصعد فى**

**المبنى •**

**المبحث التاسع : جريمة الامتناع عن تنفيذ اشتراطات تأمين المبنى**

**وشاغليه ضد الحريق •**

**المبحث العاشر : جريمة عدم اسناد الاشراف على التنفيذ الى مهندس**

**المبحث الحادى عشر : جريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع**

**فى البناء •**

**المبحث الثانى عشر : جريمة عدم تضمين عقود بيع أو ايجار الوحدات**

**البيانات القانونية •**

**المبحث الثالث عشر : جريمة البناء خارج خط التنظيم •**

**المبحث الرابع عشر : جريمة اهمال العاملين بجهاز التفتيش الفنى**

**على أعمال البناء أو جهاز الضبط القضائى لمخالفات البناء •**

المبحث الخامس عشر : جريمة عدم الإبقاء على لافتة الأعمال المخالفة  
في مكانها واضحة البيانات .

المبحث السادس عشر : جريمة عدم تنفيذ قرار الإزالة أو تصحيح  
الأعمال المخالفة .

المبحث السابع عشر : جريمة استئناف الأعمال الموقوفة بالطريق  
الإداري .

المبحث الثامن عشر : جريمة قيام المقاول بتنفيذ المباني بدون  
ترخيص .

المبحث العشرين : جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم  
أو التنفيذ أو الإشراف .

المبحث الحادي والعشرون : جريمة الغش في استخدام مواد البناء .  
المبحث الثاني والعشرون : جريمة استعمال مواد غير مطابقة  
للمواصفات .

المبحث الثالث والعشرون : جريمة الامتناع عن تنفيذ ما قضى به  
الحكم أو القرار النهائي بالإزالة أو التصحيح أو الاستكمال .

**الفصل الثالث : الدفوع الجنائية في المباني .**

المبحث الأول : الدفوع المتعلقة بعدم الاختصاص

المبحث الثاني : الدفوع المتعلقة بانقضاء الدعوى في المباني .

المبحث الثالث : الدفوع المتعلقة بموانع المسئولية في المباني .

المبحث الرابع : الدفوع المتعلقة بنفي التهمة في المباني .



# الفصل الأول جريمة البناء بدون ترخيص



## (٢) تمهيد :

قلنا ان جريمة البناء بدون ترخيص هي أهم وأخطر جرائم المباني الأربع والعشرون على وجه الاطلاق ، وان الاهمية القصوى التي تحظى بها هذه الجريمة يقضى دراستها بمفردها وبتفصيل فى الفصل الاول من هذا الكتاب .

هذا ولما كانت العناية الفائقة بالتطبيقات العملية هي الطابع العام الذى نحرص عليه دائما وتتميز به كتاباتنا ، باعتبار أن هذه التطبيقات هي التى تبعث الحياة فى النصوص اذا كانت جامدة ، وتضفى عليها الوضوح اذا كانت غامضة ، وتحدد مدلولها اذا كانت مطاطة .

ويشمل هذا الفصل الموضوعات الآتية : تعريف وطبيعة الجريمة ، الركن الشرعى للجريمة ، الركن المادى للجريمة ، الركن المعنوى للجريمة ، العقوبة المقررة للجريمة ، القواعد الخاصة بالتصالح ، والتطبيقات العملية .

ونتناول دراسة كل موضوع من هذه الموضوعات فى مبحث مستقل على النحو الآتى :

- المبحث الأول : تعريف وطبيعة الجريمة .
- المبحث الثانى : الركن الشرعى للجريمة .
- المبحث الثالث : الركن المادى للجريمة .
- المبحث الرابع : الركن المعنوى للجريمة .
- المبحث الخامس : العقوبة المقررة للجريمة .
- المبحث السادس : القواعد الخاصة بالتصالح .
- المبحث السابع : التطبيقات القضائية .



## المبحث الأول تعريف وطبيعة الجريمة

### (٤) تمهيد :

نتكلم فى المبحث الأول عن تعريف وطبيعة جريمة البناء بدون ترخيص . ويشمل تعريف الجريمة بوجه عام فى القواعد العامة فى قانون العقوبات ثم تطبيق ذلك على تعريف جريمة البناء بدون ترخيص بوجه خاص . كما يشمل البحث طبيعة جريمة البناء بدون ترخيص من خلال ست وجهات نظر مختلفة ، تبدأ بالنظر الى جسامتها النسبية ، وتنتهى بالنظر الى الحق المعتدى عليه . وذلك على التفصيل الآتى :

### (٥) تعريف الجريمة :

لم يعرف قانون العقوبات المصرى الجريمة بوجه عام ، جريا على الحطة التى اتبعها القانون الفرنسى . وأغلب القوانين الحديثة . ولعل عدم وضع تعريف عام للجريمة فى القانون يرجع الى الحشية من مجيئه غير دقيق ، فلا يكون جامعا لكل المعانى المطلوبة فيها ، ولا مانعا من دخول معان خارجة عن مطلوب المشرع . ثم أن التعريف يخرج أصلا من وظيفة المشرع ، ليدخل فى وظيفة الفقه . لذلك اقتصر قانون العقوبات المصرى العام ١٩٣٧/٥٨ على بيان أنواع الجرائم بحسب جسامتها . فنص على أن الجرائم ثلاثة أنواع : الجنايات والجنح والمخالفات ( المادة ٩ ) . ثم بين كل نوع من هذه الأنواع الثلاثة فى المواد ١٠ ، ١١ ، ١٢ عقوبات .

ويعرف الفقه الجريمة بوجه عام بأنها : كل نشاط خارجى لانسان يفرض له القانون عقابا . ويقصد بالنشاط هنا الفعل الايجابى أو الامتناع السلبي . كما يقصد بالعقاب هنا العقوبات بالمعنى الذى حدده وبينه قانون العقوبات العام أو التشريعات الجنائية الخاصة (١) .

---

(١) المستشار جندى عبد الملك فى الموسوعة الجنائية ج ٣ بند ١ ص ٣ .  
- الدكتور السعيد مصطفى السعيد فى « الأحكام العامة فى قانون العقوبات ط ٤ س ١٩٦٢ ص ٤٢ .

وقد جرى قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ مجرى قانون العقوبات العام ، فلم يعرف جريمة البناء بدون ترخيص ، وذلك اكتفاء بالنص الذي جرم الفعل ، ثم بيان العقوبة المقررة للجريمة .

ويمكن تعريف جريمة البناء بدون ترخيص بأنها الجريمة التي يقوم فيها الجاني بإنشاء المباني الجديدة ، أو إقامة أعمال مثل الأسوار والسيارات وما شابهها ، أو توسيع أو تعلية أو تعديل أو تدعيم أو هدم المباني القديمة ، أو اجراء أية تشطيبات خارجية مثل تغطية وجهاً المباني القديمة بالبياض وخلافه ، قبل الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالادارة المحلية<sup>(٢)</sup> أو اخطارها بذلك ، وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية لقانون المباني (المادة ٤ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ المعدل) .

## (٦) طبيعة الجريمة :

لبيان طبيعة جريمة البناء بدون ترخيص من خلال الأنواع العامة للجريمة ، يتعين أن نبين أولاً طبيعة الجريمة بصفة عامة من خلال ست وجهاً نظر مختلفة : بالنظر الى جسامتها النسبية ، بالنظر الى ركنها الشرعى ، بالنظر الى ركنها المادى ، بالنظر الى ركنها المعنوى ، بالنظر الى طبيعتها الخاصة ثم بالنظر الى الحق المعتدى عليه .

ونبين ثانياً طبيعة جريمة البناء بدون ترخيص بصفة خاصة ، او بمعنى آخر تطبيق القواعد العامة السابقة على تلك الجريمة .

## (٧) طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية :

( جريمة المباني من نوع الجنح ) :

تنقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر الى جسامتها النسبية (gravité relative) الى ثلاثة أنواع هي : الجنایات والجنح والمخالفات ( المادة ٩ عقوبات ) . والجنایات (crimes) وهى الجرائم المعاقب عليها بعقوبات الاعدام أو الأشغال الشاقة المؤبدة أو الأشغال الشاقة المؤقتة أو السجن ( المادة ١٠ عقوبات ) والجنس (délits) وهى الجرائم المعاقب عليها بعقوبات الحبس

---

(٢) القانون ١٩٨٨/١٤٥ باستبدال عبارة « الادارة المحلية » بعبارة « المجلس المحلى » .

والغرامة التي يزيد أقصى مقدارها على مائة جنيه ( المادة ١١ عقوبات المستبدلة بالقانون ١٦٩/١٩٨١ ) • - والمخالفات - (contraventions) وهى الجرائم المعاقب عليها بالغرامة التى لا يزيد أقصى مقدارها على مائة جنيه ( المادة ١٢ عقوبات المستبدلة بالقانون ١٦٩/١٩٨١ ) •

**وضابط التفرقة بين الجناية والجنحة والمخالفة هو العقوبة الأصلية المقررة فى القانون للجريمة (٣) فاذا كان العقاب المقرر للجريمة مما نص عليه فى المادة ١٠ عقوبات فهى جناية • واذا كان العقاب مما نص عليه فى المادة ١١ عقوبات فهى جنحة • واذا كان العقاب مما نص عليه فى المادة ١٢ عقوبات فهى مخالفة •**

**وتطبق هذه القاعدة على جريمة البناء بدون ترخيص نجد أن العقوبة الأصلية التى قررها القانون لتلك الجريمة هى عقوبة الحبس والغرامة ، ومن ثم فتحدد طبيعة الجريمة بأنها جنحة ( المادة ٢٢ من القانون ١٠٦/١٩٧٦ المستبدلة بالقانون ٢٥/١٩٩٢ ) • ومن الطريف أن نجد العقوبة الأصلية المقررة فى أولى التشريعات التى جرمت البناء بدون ترخيص كانت الغرامة من خمسة قروش الى خمسة وعشرين قرشا ، ومن ثم فكانت تتحدد طبيعة الجريمة بأنها مخالفة ( المادة ٣٤١ من قانون العقوبات ١٩٨٣ ) (٤) •**

وتعتبر جريمة البناء بدون ترخيص **جنائية** يعاقب عليها بالسجن مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على عشر سنوات ، وغرامة لا تقل عن ٥٠ ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة ، وذلك بالنسبة للجرائم التى ترتكب بطريق العمد أو الإهمال الجسيم ، بعدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ أو الغش فى استخدام مواد البناء أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات • وفضلا عن ذلك يحكم بحظر التعامل نهائيا مع المقاول المسند إليه التنفيذ ، ويشطب من سجلات نقابة المهندسين اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال، وذلك للمدة التى تعينها المحكمة فى الحكم ، وفقا لظروف كل حالة على

---

(٣) نقض جنائى ١٩٤٣/٣/٢٢ مجموعة القواعد القانونية ٦ - ٢٠٧ - ١٤٤ •

- نقض جنائى ١٩٦٦/٤/٢٦ مجموعة محكمة النقض ١٧ - ٢ - ٥٣٥ - ٩٦ •

(٤) راجع الأمر العالى الصادر فى ١٣ نوفمبر ١٨٨٣ - جريدة الوقائع المصرية العدد

١٨١٨ فى ١٨٨٣/١٢/٢٩ •

حدة ، وفى حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة ( المادة ٢٢ مكررا من القانون ١٩٧٦/١٠٦ مضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ) .

## (٨) طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعى :

جريمة المبانى مجرمة فى تشريع خاص :

تنقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر الى ركنها الشرعى (élément législatif) الى جرائم ينص عليها قانون العقوبات العام ١٩٣٧/٥٨ ، والى جرائم تنص عليها التشريعات الجنائية الخاصة . ذلك أن النصوص المقررة للجرائم والعقوبات انما ترد فى مواضع عديدة من التشريع . فمنها ما نص عليه فى مجموعة قانون العقوبات ، ومنها ما ينص عليه فى تشريعات خاصة تنظم موضوعات شتى تملئها الحاجات المتجددة للمجتمع .

هذا وليس للفرقة بين الجرائم الواردة فى قانون العقوبات العام والجرائم الواردة فى التشريعات الجنائية الخاصة اية أهمية من حيث تطبيق الأحكام الموضوعية أو الاجراءات الجنائية ، فالأحكام القانونية للنوعين واحدة . فينص قانون العقوبات على أن : « تراعى أحكام الكتاب الأول من هذا القانون ( خاص بالقواعد العمومية ، وأنواع الجرائم ، والعقوبات ، والاشتراك فى الجريمة ، والشروع ، والاتفاقات الجنائية والعود ، وتعليق تنفيذ الأحكام على شرط ، وأسباب الإباحة وموانع العقاب ، والعفو ) فى الجرائم المنصوص عليها فى القوانين واللوائح الخصوصية ، الا اذا وجد فيها نص يخالف ذلك » ( المادة ٨ عقوبات ) . كذلك قانون الاجراءات الجنائية فاجراءاته واحدة لكل الجرائم ويتبع ما جاء به ، الا اذا وجد نص خاص يقضى بالخروج عنها فى بعض الأحوال (٥) .

وتطبق هذه القاعدة على جريمة البناء بدون ترخيص نجد أن تجريمها وارد فى تشريع خاص من التشريعات الخاصة التى تنظم أعمال البناء فى المجتمع المصرى وهو القانون ١٩٧٦/١٠٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء .

## (٩) طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادى :

( جريمة المبانى ايجابية - وقتية متتابعة - بسيطة ) :

.....

(٥) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٥٤ .

تنقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر الى ركنها المادى (élément matériel) أى الفعل أو الامتناع الذى يعاقب عليه القانون الى ستة أنواع : جرائم ايجابية وجرائم سلبية ، جرائم وقتية وجرائم مستمرة ، جرائم بسيطة وجرائم اعتياد .

**وضابط التفرقة بين الجرائم الايجابية والجرائم السلبية** هو مظهر نشاط الجانى المعاقب عليه . فاذا كان نشاط الجانى يتكون من فعل ايجابى يتمثل فى قيامه بعمل ينهى عنه القانون فالجريمة ايجابية (délit d'action ou de commission) مثل القتل والسرقة والنصب . واذا كان نشاط الجانى يتمثل فى امتناعه عن القيام بعمل يفرضه عليه القانون فالجريمة سلبية (délit d'inaction ou d'ommission) مثل امتناع القاضى عن الحكم فى دعوى رفعت اليه قانونا ( المادتان ١٢١ ، ١٢٢ عقوبات ) .

وليس للتفرقة بين الجريمة الايجابية والجريمة السلبية أية أهمية من حيث تطبيق الأحكام الموضوعية أو الاجراءات الجنائية ، فالأحكام القانونية للنوعين واحدة ، الا فيما تأباه الجريمة السلبية من أحكام كما فى الشروع فهو لا يتصور فى تلك الجريمة ، لأنه لا يتصور فيها بدء تنفيذ ، فهى لا تقع الا كاملة ، ولمعرفة هل الجريمة ايجابية أو سلبية يرجع الى نص القانون لبيان الفعل المعاقب عليه .

**وضابط التفرقة بين الجرائم الوقتية والجرائم المستمرة** هو توقيت أو استمرار نشاط الجانى . فاذا كان نشاط الجانى يتكون من فعل واحد يحدث فى وقت محدود وينتهى بمجرد ارتكابه فالجريمة وقتية (délit instantané) مثل القتل والتزوير . واذا كان نشاط الجانى يتكون من فعل متجدد فالجريمة مستمرة (délit continu) . - ويميز الفقه (٦) بين الاستمرار الثابت الذى يبقى فيه الفعل المعاقب عليه ويستمر بغير حاجة الى تدخل متجدد من جانب الجانى ، مثل اقامة بناء خارج خط التنظيم ، فالفعل تم من جانب الجانى باقامة البناء دون تدخل متجدد ، أما استمرار البناء فهو أثر للجريمة لا يجعلها مستمرة (٧) . أما الاستمرار المتجدد فهو يتطلب تدخل

(٦) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٦١ .

(٧) نقض جنائى ١١/١١/١٩٤٠ مجموعة القواعد القانونية ١ - ٤٨٤ - ١١ .

- نقض جنائى ١٤/٣/١٩٥٠ مجموعة القواعد القانونية ١ - ٤٨٥ - ١٣ .

ارادة الجاني تدخلا متجددا ، مثل ادارة محل بغير ترخيص<sup>(٨)</sup> . وقد استقرت محكمة النقض على أن الجريمة المستمرة بالمعنى الصحيح هي التي يكون الاستمرار فيها متجددا ، أما في حالة الاستمرار الثابت فإن الجريمة تكون في حقيقتها وقتية<sup>(٩)</sup> .

وترتبط بالجريمة الوقتية جريمة أخرى تعرف بالجريمة المتتابعة (délict successif) ، هي في حقيقتها جريمة وقتية ، ولكنها تتميز بتكرار الأفعال التنفيذية لها ، ويربطها جميعا وحدة الغرض ، أي أنها تقع تنفيذا لقصد جنائي واحد ، فهي تعتبر جريمة واحدة وليست عدة جرائم ، كمن يبني بدون ترخيص متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية . ويترتب على ذلك أن محاكمة الجاني عنها تشمل كافة أعمال البناء السابقة على صدور حكم نهائي فيها بالأدانة ، أما أعمال البناء التالية للحكم فإنها تكون جريمة جديدة إذ تكون وليدة ارادة اجرامية جديدة . وتنقضي الدعوى الجنائية فيها بالتقادم بمضي ثلاث سنوات من يوم ارتكاب آخر فعل من أفعال التنفيذ ، أي من يوم القيام بآخر عمل من أعمال البناء المتكررة المكونة لجريمة البناء بدون ترخيص .

وإذا تعددت المباني بدون ترخيص ، فهنا تتعدد الجرائم بتعدد العمارات المبنية ، إذ يكون الجاني قد ارتكب جريمة مستقلة عند بناء كل عمارة بدون ترخيص ، ولا تكون أمام جريمة واحدة متتابعة لاختلاف المشروعات الاجرامية

- 
- نقض جنائي ١٩٥١/٤/٢٣ مجموعة القواعد القانونية ١ - ٤٨٥ - ١٤ .
  - نقض جنائي ١٩٦٦/٢/٢٨ مجموعة محكمة النقض ١٧ - ١ - ٢٠٣ - ٣٧ .
  - نقض جنائي ١٩٦٦/٢/٢٨ مجموعة محكمة النقض ١٧ - ١ - ٢٠٧ - ٣٨ .
  - نقض جنائي ١٩٧٥/١١/٢ مجموعة محكمة النقض ٢٦ - ٦٦٧ - ١٤٥ .
  - (٨) نقض جنائي ١٩٤٥/٤/١٦ مجموعة القواعد القانونية ٦ - ٦٩٧ - ٥٥٣ .
  - (٩) قضت محكمة النقض بأن : « الفيصـل في التمييز بين الجريمة الوقتية والجريمة المستمرة هو طبيعة الفعل المادي المكون للجريمة كما عرفه القانون ، سواء كان الفعل ايجابيا أو سلبيا ارتكابا أو تركا . فإذا كانت الجريمة تتم وتنتهي بمجرد اتيان الفعل كانت وقتية ، أما إذا استمرت الحالة الجنائية فترة من الزمن فتكون الجريمة مستمرة طوال هذه الفترة . والعبرة في الاستمرار هنا بتدخل ارادة الجاني في الفعل المعاقب عليه تدخلا متتابعا متجددا . ولا عبرة بالزمن الذي يسبق هذا الفعل للتهيؤ لارتكابه والاسلاس لمقارفته أو الزمن الذي يليه والذي تستمر فيه آثاره الجنائية في أعقابه » ( نقض جنائي ١٩٧٢/١/٢ مجموعة محكمة النقض ٢٣ - ١ - ٨ - ٢ ) .

- نقض جنائي ١٩٦٦/٢/٢٨ مجموعة محكمة النقض ١٧ - ١ - ٢٠٣ - ٣٧ .
- نقض جنائي ١٩٦٦/٢/٢٨ مجموعة محكمة النقض ١٧ - ١ - ٢٠٧ - ٣٨ .

وتعدد المصالح المحمية التي يمثلها كل مشروع ، وبالتسالي تتعدد العقوبة بتعدد العمارات المبنية بدون ترخيص (١٠) .

وتظهر أهمية التفرقة بين الجريمة الوقتية والجريمة المستمرة من حيث انقضاء الدعوى الجنائية بالتقادم : ففي الجريمة الوقتية تحسب مدة التقادم من يوم ارتكابها ، وفي الجريمة المستمرة تحسب مدة التقادم من يوم انتهاء النشاط الجنائي الذي جرمه القانون . - ومن حيث الاختصاص : ففي الجريمة الوقتية تختص المحكمة التي ارتكب في دائرتها الفعل المكون للجريمة ( المادة ٢١٧ أ ج ) ، وفي الجريمة المستمرة تختص جميع المحاكم التي تقع في دائرتها الأماكن المتعددة التي تستمر فيها الجريمة ( المادة ٢١٨ أ ج ) ، - ومن حيث تطبيق القوانين الجديدة : ففي الجريمة المستمرة تسري هذه القوانين متى كانت حالة الاستمرار قائمة . - ومن حيث قوة الأمر المقضى : ففي الجريمة الوقتية يحوز الحكم قوة الأمر المقضى فيما يتعلق بالواقعة التي حوكم عنها الجاني ، وفي الجريمة المستمرة يشمل الحكم الوقائع السابقة على رفع الدعوى ، أما الوقائع اللاحقة على ذلك فتكون جريمة جديدة يجوز فيها محاكمة الجاني (١١) .

**وضابط التفرقة بين الجرائم البسيطة وجرائم الاعتياد هو وحدة أو تكرار نشاط الجاني .** فإذا كان نشاط الجاني يتكون من فعل واحد ( سواء كانت الجريمة ايجابية أو سلبية ، وسواء كانت وقتية أو مستمرة على التفصيل السالف ، فالجريمة بسيطة مثل القتل (délit simple) والسرقة والنصب . وإذا كان نشاط الجاني يتكون من تكرار أفعال لا يعد كل منها على حدة جريمة فالجريمة اعتياد (délit d'habitude) مثل جريمة الاعتياد على الاقراض بفائدة تزيد على الحد الأقصى للفائدة الاتفاقية المقررة قانونا ( المادة ٢٣٩ عقوبات ) .

وتظهر أهمية التفرقة بين الجريمة البسيطة وجريمة الاعتياد من حيث انقضاء الدعوى الجنائية بالتقادم : ففي الجريمة البسيطة تحسب مدة التقادم من يوم ارتكابها إذا كانت وقتية ، ومن يوم انتهاء النشاط الجنائي إذا كانت مستمرة . وفي جريمة الاعتياد من تاريخ آخر فعل دخل في تكوين

(١٠) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٦٣ .

(١١) نقض جنائي ١٦/٤/١٩٤٥ مجموعة القواعد القانونية ٦ - ٦٩٧ - ٥٥٣ .

العادة (١٢) . - ومن حيث الاختصاص في الجريمة البسيطة تختص المحكمة التي ارتكب في دائرتها الفعل المكون للجريمة اذا وقعت في مكان واحد ، أو جميع المحاكم التي تقع في دائرتها الأماكن المتعددة التي تستمر فيها الجريمة . وفي جريمة الاعتياذ تختص جميع المحاكم التي يقع في دائرتها أحد الأفعال الداخلة فيها ( المادة ٢١٨ أ ج ) . - ومن حيث أثر الحكم الصادر في الجريمة : فالحكم في جريمة الاعتياذ يمنع من المحاكمة عن الأفعال السابقة ولو لم تكن داخلة في المحاكمة ، ولا تجوز المحاكمة عن الأفعال اللاحقة الا اذا وقع منها عدد يكفي لتكوين ركن الاعتياذ (١٣) . - ومن حيث الادعاء بالحق المدني أمام المحاكم الجنائية : فالقانون يعاقب في جريمة الاعتياذ على وصف الاعتياذ ، وهو وصف قائم بذات الموصوف لا يضر بأحد معين ، ولذلك فلا يجوز لمن أصابه ضرر من الأفعال المكونة للجريمة أن يدعى بالحق المدني في الدعوى المرفوعة من النيابة العامة (١٤) . واستقرت محكمة النقض على ذلك بخصوص جريمة الاعتياذ على الاقراض بربا فاحش (١٥) .

وبتطبيق هذه القواعد على جريمة البناء بدون ترخيص نجد أن هذه الجريمة ايجابية لأن نشاط الجاني فيها يتكون من فعل ايجابي ، يتمثل في قيامه بعمل ايجابي ينهى عنه القانون وهو البناء أو الهدم بدون ترخيص . كما نجد أن هذه الجريمة وقتية متتابعة ، لأنها تتكون من نشاط إجرامي واحد ، ولكنها تتميز بتكرار الأفعال التنفيذية له ، ويربطها جميعا وحدة الغرض ، أي أنها تقع تنفيذا لقصد جنائي واحد ، متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية . فهي في حقيقتها جريمة وقتية ، ويترتب على ذلك كافة الآثار القانونية التي تترتب على الجريمة الوقتية بصفة عامة . فتنقضى الدعوى الجنائية فيها بالتقادم بمضي ثلاث أو عشر سنوات حسبما كانت الجريمة جنحة أو جناية ، وذلك من يوم ارتكاب آخر فعل من أفعال التنفيذ ، أي من يوم القيام بآخر عمل من أعمال البناء المتكررة المكونة للجريمة

(١٢) نقض جنائي ١٩١٦/٣/١١ المجموعة الرسمية ١٧ - ١٥٩ - ٩٤ .

(١٣) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٦٨ .

(١٤) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٦٨ .

(١٥) نقض جنائي ١٩٣٠/١٢/٤ مجموعة القواعد القانونية ٢ - ١٣٧ - ١٢٢ .

- نقض جنائي ١٩٣١/١/٣ مجموعة القواعد القانونية ١ - ٤٥٤ - ٣٨٢ .

- نقض جنائي ١٩٣٥/٦/١٠ مجموعة القواعد القانونية ٣ - ٥٠٩ - ٤٠٤ .

- نقض جنائي ١٩٤٥/٤/٢ مجموعة القواعد القانونية ٢ - ٧٠٧ - ١٧ .

( المادة ١٥ أ.ج ) . وتختص بها نوعيا ومحليا محكمة الجناح الجزئية أو محكمة الجنايات حسبما كانت الجريمة جنحة أو جنسية . التي ارتكب في دائرتها الفعل المكون للجريمة ، أو التي يقيم في دائرتها المتهم ، أو التي يقبض عليه فيها طبقا للقواعد العامة ( المادة ٢١٧ أ.ج ) .

### وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« اذ كان من المقرر قانونا أن جريمة البناء بغير ترخيص ان هي الا جريمة متتابعة الأفعال ، متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية ، اذ هي حينئذ تقوم على نشاط - وان اقترق في أزمنة متوالية - الا أنه يقع تنفيذا لمشروع إجرامي واحد ، والاعتداء فيها مسلط على حق واحد وان تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمني يوحى بانفصام هذا الاتصال الذي جعل منها وحدة إجرامية واحدة في نظر القانون ، بمعنى أنه اذا صدر الحكم عن أي منها يكون جزاء لكل الأفعال التي وقعت في تلك الفترة حتى ولو لم يتكشف أمرها الا بعد صدور الحكم » (١٦) .

كذلك نجد أن هذه الجريمة بسيطة لأن نشاط الجاني فيها يتكون من نشاط إجرامي واحد هو البناء بدون ترخيص ، ولكنه يتميز بتكرار الأفعال التنفيذية له ، متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية .

### (١٠) طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوي :

#### ( جريمة المباني من الجرائم العمدية ) :

تنقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر الى ركنها المعنوي (élément moral) الى جرائم عمدية وجرائم غير عمدية .

وضابط التفرقة بين الجرائم العمدية والجرائم غير العمدية هو قصد الجاني . فاذا كان نشاط الجاني متعمدا أي يتطلب القانون فيه توافر القصد

---

(١٦) نقض جنائي ١٩٩٠/٥/٣ طعن ٥٠٩٥ لسنة ٥٩ قضائية .

- نقض جنائي ١٩٨٤/٤/٢٤ مجموعة محكمة النقض ٣٥ - ٤٦٨ - ١٠٣ .

- نقض جنائي ١٩٧٨/١٠/٢٣ مجموعة محكمة النقض ٢٩ - ٧١٨ - ١٤٣ .

- نقض جنائي ١٩٧٧/١١/١٤ مجموعة محكمة النقض ٢٨ - ٩٥٨ - ١٩٧ .

- نقض جنائي ١٩٦٢/٢/٢٠ مجموعة محكمة النقض ١٣ - ١ - ١٥٨ - ٣ .

- نقض جنائي ١٩٦٠/١/١٢ مجموعة محكمة النقض ١١ - ١ - ٤٠ - ٧ .

الجناي فالجريمة عمدية (délit intentionnel) مثل القتل والسرقة والنصب ، والجنايات كلها والجانب الأكبر من الجناح جرائم عمدية أى يتطلب القانون فيها توافر القصد الجنائي . - وإذا كان نشاط الجاني غير متعمد أى لا يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائي فالجريمة غير عمدية (délit non-intentionnel) وهى نوعان : ١ - جرائم اهمال يستلزم القانون فيها توافر الخطأ غير العمدى بالاهمال وعدم الاحتياط الذى يؤدى الى النتيجة المعاقب عليها مثل القتل الخطأ ( المادة ٢٣٨ عقوبات ) (١٧) ، والاصابة الخطأ ( المادة ٢٤٤ عقوبات ) (١٨) ، والحريق بالاهمال ( المادة ٣٦٠ عقوبات ) (١٩) . ٢ - جرائم لا يتطلب القانون فيها الاهمال أو عدم الاحتياط ويعاقب فيها برغم حسن نية الفاعل ، وكل ما يطلب فيها أن يكون الفعل المكون للجريمة قد صدر عن ارادة حرة واعية مثل الجانب الأكبر من المخالفات (٢٠) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة البناء بدون ترخيص نجد أن هذه الجريمة عمدية ، لأن نشاط الجاني فيها - وهو انشاء المباني أو التوسع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم أو اجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية ، قبل الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالادارة المحلية أو اخطارها بذلك ، وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لقانون المباني - هذا النشاط لا يتصور أن يتم عن طريق الخطأ غير العمدى بالاهمال أو عدم الاحتياط ، بل المتصور فيه أن يتم عن طريق العمد .

### (١١) طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة :

( جريمة المباني من الجرائم العادية ) :

تنقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر الى طبيعتها الخاصة (d'après nature) الى جرائم القانون العام وجرائم عسكرية ، والى جرائم عادية وجرائم سياسية .

(١٧) هذه المادة معدلة بالقانون ١٩٦٢/١٢٠ .

(١٨) هذه المادة معدلة بالقانونين ١٩٦٢/١٢٠ و ١٩٨٢/٢٩ .

(١٩) هذه المادة معدلة بالقانون ١٩٨٢/٢٩ .

(٢٠) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٦٩ .

**وضابط التفرقة بين جرائم القانون العام والجرائم العسكرية هو**  
الطبيعة الخاصة للجريمة . فإذا كان نشاط الجاني واقعا من الأفراد المدنيين  
إخلافاً بنظام المجتمع ومصالح الأفراد فيه ، ومجرماً في قانون العقوبات العام  
١٩٣٧/٥٨ والقوانين المكملة له فهو من جرائم القانون العام  
(délits de droit commun) . وإذا كان النشاط الجنائي واقعا من أفراد  
القوات المسلحة إخلالاً بالنظم العسكرية ، ومجرماً في مجموعة قانون  
الأحكام العسكرية ١٩٦٦/٢٥ فهو من الجرائم العسكرية (délits militaires)  
وهي نوعان : ١ - جرائم عسكرية خالصة تتصل بالنظام العسكري مباشرة  
وليس لها نظير في قانون العقوبات العام مثل عدم اطاعة الأوامر ( المواد  
١٥٢ - ١٥٣ ) ، وجرائم الهروب والغياب ( المواد ١٥٤ - ١٥٦ ) ، وجرائم  
الإخلال بمقتضيات النظام العسكري ( المواد ١٦٤ - ١٦٦ ) ٢ - جرائم  
تمما نص عليه في قانون العقوبات العام تأخذ الطابع العسكري لوقوعها من  
شخص له هذه الصفة ( المادة ٥ من القانون ١٩٦٦/٢٥ معدلة بالقانون  
١٩٦٨/٥ ) (٢١) .

وتظهر أهمية التفرقة بين جرائم القانون العام والجرائم العسكرية من  
حيث الاختصاص : فالجرائم العادية تنظر أمام المحاكم الجنائية ذات  
الاختصاص العادي ، أما الجرائم العسكرية فتختص بنظرها مجالس عسكرية  
مشكلة من ضباط ( المواد ٤٣ - ٤٧ ) ، وتتبع الإجراءات المنصوص عليها  
بقانون الأحكام العسكرية ( المواد ٦٦ - ٧٦ ) . ومن حيث العقوبات :  
فيتشابه قانون الأحكام العسكرية مع قانون العقوبات في بعض العقوبات  
العادية مثل الإعدام والأشغال الشاقة المؤبدة والأشغال الشاقة المؤقتة  
والسجن والحبس والغرامة ( المادة ١/١٢٠ ) . ثم ينفرد قانون الأحكام  
العسكرية ببعض العقوبات التي لا يعرفها قانون العقوبات العام مثل الطرد  
من الخدمة عموماً والطرد من الخدمة في القوات المسلحة وتنزيل الرتبة لرتبة  
أو أكثر والحرمان من الأقدمية في الرتبة والتكدير ( المادة ٥/١٢٠ ) .  
ومن حيث تسليم المجرمين : ويقصد به تغلي الدولة عن شخص موجود في  
أقليمها لدولة أخرى بناء على طلبها لتتولى محاكمته عن جريمة منسوبة إليه  
ارتكابها أو لتنفيذ عليه حكماً صادراً من محاكمها ، وينظمه العرف الدولي أو  
المعاهدات الخاصة ، وهو غير جائز في الجرائم العسكرية (٢٢) .

(٢١) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٧٣ .

(٢٢) يلاحظ أن المعاهدات الخاصة التي عقدتها مصر في شأن تسليم المجرمين قليلة ،

### وتقول محكمة النقض في هذا الصدد:

« الجرائم العسكرية هي أفعال وردت نصوصها في قانون الأحكام العسكرية ، رأى الشارع فيها اخلايا بالواجبات المفروضة على الاشخاص الخاضعين للنظم العسكرية ، ومن بين هذه الجرائم ما يحرمه القانون العام ، فهي جرائم معاقب عليها في كل من القانونين » (٢٣) .

**وضابط التفرقة بين الجرائم العادية والجرائم السياسية هو :**  
الطبيعة الخاصة للجريمة . فاذا كان نشاط الجاني متجردا من كل عامل سياسى سواء فى موضوعها أو البواعث التي تدفع الى ارتكابها أو الأهداف التي ترمى الى تحقيقها فالجريمة العادية (délits de droit commun) مثل الجرائم التي تقع على ادارة أعمال الدولة كسرقة أموالها والتعدي على الموظفين العموميين أثناء تأدية أو بسبب الوظيفة (المادة ١٣٦ عقوبات) . -  
واذا كان النشاط الجنائي واقعا على نظام الدولة كشكل الحكومة ونظام السلطات وحقوق المواطنين السياسية فالجريمة سياسية (délit politique) (المواد ٧٨ - ٨٧ عقوبات) (٢٤) . وقد استقرت محكمة النقض - فى المناسبات التي عرضت فيها للجريمة السياسية - على اخراج الباعث الدينى والاجتماعى (٢٥) وجرائم الشيوعية (٢٦) من نطاق وصف « السياسى » .

---

ومنها اتفاقية تسليم المجرمين المعقودة بين دول الجامعة العربية بتاريخ ١٩٥٣/٦/٩ ، الصادر بقرار مجلس الوزراء بتاريخ ١٩٥٤/١١/٣ اعتبارا من ١٩٥٤/٨/٢٨ .  
وكذلك الاتفاقيتان المعقودتان حديثا مع باكستان وأفغانستان بمناسبة مكافحة الارهاب الفكرى للجماعات ( الاسلامية ) المتخفية وراء الدين .  
- كتاب التعليمات العامة للنيابات سنة ١٩٨٠ الخاصة بتسليم المجرمين ( المواد ٩٧، ١٢ - ١٧١٩ ) .

- (٢٣) نقض جنائى ١٩٦٢/٣/١٢ مجموعة محكمة النقض ١٣ - ١ - ٢٠٦ - ٥٤ .
- (٢٤) الدكتور السعيد مصطفى المرجح السابق ص ٨٠ .
- الأستاذ أحمد مهدى الديوانى ، القاضى والمدير الفنى لمكتب رئيس محكمة النقض فى بحثه عن « الجريمة السياسية » سنة ١٩٦٨ .
- تنص المادة ٥٣ من دستور جمهورية مصر العربية - الحالى سنة ١٩٧١ - على أن :  
١ - تمنح الدولة حق اللجوء السياسى لكل أجنبى اضطهد بسبب الدفاع عن مصالح الشعوب أو حقوق الانسان أو السلام أو العدالة . ٢ - وتسليم اللاجئين السياسيين محظور .
- (٢٥) نقض جنائى ١٩٥٣/٤/٢١ مجموعة القواعد القانونية ٤ - ٧٣٧ - ٣٦٧ .
- نقض جنائى ١٩٥٣/١١/١٦ مجموعة القواعد القانونية ٥ - ٧٧ - ٢٧ .
- (٢٦) نقض جنائى ١٩٥٣/٧/٧ مجموعة القواعد القانونية ٤ - ١١٤٠ - ٣٨٤ .
- نقض جنائى ١٩٥٣/٧/٨ مجموعة القواعد القانونية ٤ - ١١٤٦ - ٣٨٥ .
- نقض جنائى ١٩٥٣/١١/١٧ مجموعة القواعد القانونية ٥ - ٨١ - ٢٨ .

وبتطبيق هذه القواعد على جريمة البناء بدون ترخيص نجد أن هذه الجريمة من جرائم القانون العام ، لأن نشاط الجاني فيها - وهو إنشاء المباني أو التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم أو إجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية ، قبل الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلي أو إخطارها بذلك ، وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لقانون المباني - هذا النشاط واقع من فرد من المدنيين ، إخلالا بنظام المجتمع ومصالح الأفراد فيه ، ومجرما في تشريع من التشريعات الخاصة المكملة لقانون العقوبات العام . كما نجد أن هذه الجريمة من الجرائم العادية لأن نشاط الجاني فيها متجرد من كل عامل سياسي سواء في موضوعها أو البواعث التي تدفع إلى ارتكابها أو الأهداف التي ترمى إلى تحقيقها .

## (١٢) طبيعة الجريمة بالنظر إلى الحق المعتدى عليه :

( جريمة المباني من الجرائم المضرّة بالمصلحة العامة ) :

تنقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر إلى الحق المعتدى عليه (droit victime) إلى جرائم مضرّة بالمصلحة العامة وجرائم مضرّة بآحاد الناس .

وضابط التفرقة بين الجرائم المضرّة بالمصلحة العامة والجرائم المضرّة بآحاد الناس هو عمومية أو خصوصية الضرر . فإذا كان نشاط الجاني يضر بالمصلحة العامة أضرارا أظهر من أضراره بمصلحة فرد أو أفراد بعينهم فالجريمة من الجرائم المضرّة بالمصلحة العامة (délits contre chose publiques) وإذا كان نشاط الجاني يضر بالمصلحة الخاصة لفرد أو أفراد بعينهم أضرار من أضراره بالمصلحة العامة فالجريمة من الجرائم المضرّة بآحاد الناس (délits contre particuliers)

وكانت تظهر أهمية التفرقة بين الجرائم المضرّة بالمصلحة العامة والجرائم المضرّة بآحاد الناس في التشريع القديم حيث كان الأفراد هم الذين يتولون الادعاء في الجرائم التي تحصل لهم ، وكانت العقوبات بمعناها الصحيح مقتصرة على الجرائم المضرّة بالمصلحة العامة (٢٧) . أما في التشريع الحديث فليس لهذه التفرقة أية أهمية لأن الدعوى العمومية تنشأ عن كل جريمة

(٢٧) الدكتور عمر نمندوت في د القانون الروماني ، ط ٦ س ١٩٦٦ - ١٩٦٧ ص ٤١٦ .

سواء كانت مضرّة بالمصلحة العامة أو مضرّة بآحاد الناس ، ولا فرق بين النوعين في اجراءات المحاكمة والعقوبات . - أما الأهمية الوحيدة لهذا التقسيم فهي لا تخرج عن أن تكون خطة تنظيمية لترتيب مواد قانون العقوبات أخذها المشرع عن القانون الفرنسي . فخصص الكتاب الثاني للجنايات والجنح المضرّة بالمصلحة العمومية ( المواد ٧٧ - ٢٢٩ عقوبات ) ، وخصص الكتاب الثالث للجنايات والجنح المضرّة بآحاد الناس ( المواد ٢٣٠ - ٣٧٥ عقوبات ) ، وخصص الكتاب الرابع للمخالفات ( المواد ٣٧٦ - ٣٩٥ عقوبات ) . - كذلك توجد جرائم تمس نواحي شخصية في المجنى عليه ، فقيده المشرع سلطة النيابة العامة في تحريك الدعوى الجنائية فيها على شكوى المجنى عليه مثل السرقة بين الأزواج والأصوك والقروع ( المادة ٣١٢ عقوبات ) والزنا والقذف والسب والفعل الفاضح الذي يرتكب مع امرأة ( المادة ٣ أ ج ) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة البناء بدون ترخيص نجد أن هذه الجريمة من الجرائم المضرّة بالمصلحة العامة ، لأن نشاط الجاني فيها - وهو إنشاء المباني أو التوسيع أو التعلية أو التدعيم أو الهدم أو تغطية وجهات المباني القديمة وخلافه دون الحصول على ترخيص بذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلي أو إخطارها بذلك ، وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لقانون المباني - هذا النشاط في مجال التعمير يمثل قيمة اقتصادية بالنسبة للثروة القومية ، لذلك ينبغي أن تسير حركة البناء وفق قواعد مرسومة ، لضمان صلاحيتها من النواحي الفنية والصحية وسلامتها من الناحية الهندسية وأدائها للخدمات المطلوبة منها ومن مرافقها (٢٨) ، ثم ان المحافظة على جمال العمارة في كل مدينة أصبح هدفا من أهداف المدينة الحديثة ، ومن هنا تدخل المشرع بتنظيم وتوجيه أعمال البناء ، مستهدفاً تمشى هذه الأعمال مع خطة الاسكان التي تسير عليها الدولة ، والاشراف على نشاط التشييد والبناء في البلاد ، ومراقبة استعمال مواد البناء المحلية أو المستوردة بما يتفق مع الصالح العام ، وما تتخذه الحكومة في سبيل توجيه الاستثمارات الى الأمثل من الاستخدمات (٢٩) .

---

(٢٨) راجع المذكرة الايضاحية للقانون ١٩٧٦/١٠٦ النشرة التشريعية العدد التاسع ( سبتمبر سنة ١٩٧٦ ) ص ٤٢٤٧ .

(٢٩) المذكرة الايضاحية للقانون ١٩٧٦/١٠٦ النشرة التشريعية العدد التاسع سبتمبر ١٩٧٦ ص ٤٢٤٧ .

## المبحث الثاني الركن الشرعى للجريمة

### (١٣) تمهيد :

تكلّمنا فى المبحث الأول عن تعريف وطبيعة جريمة البناء بدون ترخيص ، من خلال بندين كبيرين هما : تعريف الجريمة ، ثم طبيعة الجريمة بالنظر الى سبت وجهات مختلفة هى جسامتها النسبية وركنها الشرعى والمادى والمعنوى وطبيعتها الخاصة والحق المعتدى عليه ، وذلك على التفصيل السبّالف ...

ونتكلّم فى المبحث الثانى عن الركن الشرعى للجريمة من خلال تعريفه بالمقارنة لتعريف الركن الشرعى للجريمة. بوجه عام فى النوازل العامة فى قانون العقوبات ، ثم التطور التاريخى والنشريعى للجريمة على امتداد كافة تشريعات المباني الصادرة فى مصر ، وذلك على النحو الآتى :

- ١ - الأمر العالى الصادر سنة ١٨٨٩ الخاص بمصلحة التنظيم .
- ٢ - القانون ١٩٤٠/٥١ الخاص بتنظيم المباني .
- ٣ - القانون ١٩٤٨/٩٣ بشأن تنظيم المباني .
- ٤ - القانون ١٩٥٤/٦٥٦ فى شأن تنظيم المباني .
- ٥ - القرار بقانون ١٩٥٦/٣٤٤ فى شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء والهدم .
- ٦ - القرار بقانون ١٩٦١/١٧٨ فى شأن تنظيم هدم المباني .
- ٧ - القرار بقانون ١٩٦٢/٤٥ فى شأن تنظيم المباني .
- ٨ - قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، والقوانين المعدلة له ١٩٨٣/٣٠ و ١٩٨٤/٥٤ و ١٩٨٦/٩٩ و ١٩٨٦/٢٥ و ١٩٩٢ والأمر العسكرى ١٩٩٢/٤ .

وذلك كله على التفصيل الآتى ...

### (١٤) تعريف الركن الشرعى للجريمة :

يعرف الفقه الركن الشرعى للجريمة بوجه عام بوجود نص فى القانون

يبين الفعل المكون للجريمة ، والعقوبة التي تفرض على مرتكب الفعل . وأن يكون هذا النص نافذ المفعول في وقت ارتكاب الفعل ، ساريا على مكان وقوعه ، وعلى شخص مرتكبه (١) .

وبتطبيق هذا التعريف نجد أن الركن الشرعي في جريمة البناء بدون ترخيص يتمثل في نص المادتين ١/٤ ، ١/٢٢ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ .

فتنص المادة ١/٤ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ على أنه (٢) :

« لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية منها تحدده اللائحة التنفيذية إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو إخطارها بذلك وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون » .

وتنص المادة ١/٢٢ من ذات القانون على أنه (٣) :

« (١) مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أي قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها حسب الأحوال أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ و ٥ و ٦ مكررا و ٧ و ٨ و ٩ و ١١ و ١٢ و ١٣ و ١٤ و ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذه له » .

### (١٥) التطور التاريخي والتشريعي للجريمة :

يرجع التطور التاريخي والتشريعي لجريمة البناء بدون ترخيص الى أكثر من قرن من الزمان ، منذ الأمر العالي الصادر في ١٢ مارس ١٨٨١ ولائحته التنفيذية الصادرة في ٢٥ ديسمبر ١٨٨٢ ، لذلك تعتبر هذه الجريمة من أقدم جرائم المباني على وجه الإطلاق . وسوف نتتبع النصوص المجرمة لها اعتبارا من الأمر العالي الصادر في ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ حتى اليوم ، وذلك على التفصيل الآتي :

---

(١) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٨٧ .

(٢) هذه المادة مستبدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ .

(٣) هذه المادة مستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ .

## (١٦) الأمر العالي الصادر سنة ١٨٨٩ الخاص بمصلحة التنظيم:

تنص المادة الأولى من الأمر العالي الصادر في ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ الخاص بمصلحة التنظيم على أنه :

« لا يجوز مطلقا لأحد أن يبنى فى المدن والقرى الموجود بها الآن مصلحة تنظيم أو التى ستشكل فيها المصلحة المذكورة بقرار من نظارة الأشغال العمومية منازل أو عمارات أو أسوار أو بلاكونات أو سلالم خارجية مكشوفة أو مماشى أو غير ذلك من الأبنية التى تقام على جانبى الطريق العمومية ، ولا يسوغ له أيضا توسيع تلك الأبنية أو تعليتها أو تقويتها أو ترميمها أو هدمها بأى صفة كانت أو فى أى حد كان من الحدود الا بعد حصوله من مصلحة التنظيم على الرخصة وخط التنظيم . أما عملية البياض بالفرشة سواء كانت من الداخل أو من الخارج فلا يؤخذ عنها رخصة » .

### وتنص المادة ١١ من ذات الأمر العالي على أن :

« من يخالف حكما من أحكام المادة الأولى من أمرنا هذا يعاقب بالعقوبات الآتية :

**أولا :** اجراء أعمال بدون رخصة وخارجة عن خط التنظيم أو الحد المعين للتعلية يستوجب توقيع العقوبة المدونة فى المادة (٣٤١) من قانون العقوبات الأهلى ، وتوقيع العقوبة المدونة فى المادة (٣٣١) من قانون العقوبات المختلط ، فضلا عن هدم الأعمال المذكورة على مصاريف مرتكب المخالفة .

**ثانيا :** اجراء أعمال بدون رخصة انما داخله فى خط التنظيم استوجب توقيع العقوبة المقررة فى المادتين المذكورتين آنفا ، وذلك فضلا عن الزام مرتكب المخالفة بدفع رسوم الرخصة (٤) .

ويبين من هذه المواد أن الأمر العالي الصادر فى ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ يجرم البناء بدون ترخيص ، وأن هذا التجريم يشمل بناء المنازل والعمارات والأسوار والبلاكونات واللالم الخارجية المكشوفة والمماشى وغير ذلك من

---

(٤) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٩٩ فى ٢ سبتمبر ١٨٨٩ .  
- كانت العقوبة المقررة فى قانون العقوبات الأهلى ١٨٨٣ هى الغرامة من خمسة قروش الى خمسة وعشرين قرشا - راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ١٨١٨ فى ٢٩/١٢/١٨٨٣ .

الأبنية التي تقام على جانبي الطرق العمومية ، وكذلك توسيع تلك الأبنية أو تعليتها أو تقويتها أو ترميمها أو هدمها بأي صفة من الصفات أو بأي حد من الحدود - أما عملية البياض بالفرشة سواء كانت من الداخل أو من الخارج فلا تتطلب الحصول على ترخيص من مصلحة التنظيم المختصة .

وفى بيان العقوبة المقررة لجريمة البناء بدون ترخيص ، يجب التفرقة بين حالتين : الحالة الأولى : اجراء أعمال بدون ترخيص وخارجة عن خط التنظيم أو الحد المعين للتعلية ، والعقوبة الأصلية المقررة لها هي العقوبة المنصوص عليها في المادة ٣٤١ من قانون العقوبات الأهل الصادر سنة ١٨٨٣ ، والعقوبة المنصوص عليها في المادة ٣٣١ من قانون العقوبات المختلط الصادر سنة ١٨٧٥ حسب الأحوال . والعقوبة التكميلية الوجوبية هي هدم الأعمال المخالفة على مصاريف من جانب الجاني . والحالة الثانية : اجراء أعمال بدون رخصة انما داخله في خط التنظيم ، والعقوبة الأصلية المقررة لها هي العقوبة المنصوص عليها في المادة ٣٤١ من قانون العقوبات الأهل الصادر سنة ١٨٨٣ ، والعقوبة المنصوص عليها في المادة ٣٣١ من قانون العقوبات المختلط الصادر سنة ١٨٧٥ حسب الأحوال . والعقوبة التكميلية الوجوبية هي الزام الجاني بدفع رسوم الرخصة حتى لا يفوت على الخزانة العامة موردا من مواردها .

### (١٧) القانون ١٩٤٠/٥١ الخاص بتنظيم المباني :

تنص المادة الأولى من القانون ١٩٤٠/٥١ الخاص بتنظيم المباني على أنه :

« لا يجوز لأحد أن ينشئ بناء على حافة طريق عام أو خاص أو في داخل الأرض أو أن يوسعه أو يعليه أو يعدل فيه الا بعد الحصول على رخصة بالبناء من السلطة القائمة على أعمال التنظيم ، وهذا عدا الرخص الواجبة بمقتضى الأمر العالى الصادر بتاريخ ٢٦ أغسطس سنة ١٨٨٩ الشامل لأحكام التنظيم .

### وتنص المادة ١٨ من ذات القانون على أن :

« كل مخالفة لأحكام هذا القانون يعاقب عليها بالغرامة من مائة قرش الى ألف قرش ، وكل مخالفة لأحكام المواد من ٣ الى ١٠ يجب الحكم فيها فضلا عن الغرامة بتصحيح أو هدم الأعمال المخالفة لأحكام تلك المواد ،

### وتنص المادة ١٩ من ذات القانون على أنه :

« اذا اتخذت اجراءات جنائية عن مخالفة لأحكام هذا القانون ، جاز للسلطة القائمة على أعمال التنظيم ايقاف الأعمال موضوع المخالفة فوراً بالطريق الإداري » (٥) .

ويبين من هذه المواد أن القانون ١٩٤٠/٥١ الخاص بتنظيم المباني يجرم البناء بدون ترخيص ، وأن هذا التجريم يشمل انشاء المباني الجديدة أو توسيع أو تعلية أو تعديل المباني القديمة قبل الحصول على ترخيص بذلك من السلطة الادارية المختصة بشئون التنظيم .

كذلك يبين من هذه المواد أن العقوبة المقررة للجريمة هي عقوبة أصلية تتمثل في الغرامة ، وحدها الأدنى ١٠٠ قرشاً وحدها الأقصى ١٠٠٠ قرشاً . وقد منح للسلطة الادارية المختصة بشئون التنظيم سلطة جوازية في ايقاف الأعمال موضوع المخالفة فوراً بالطريق الإداري .

### (١٨) القانون ١٩٤٨/٩٣ بشأن تنظيم المباني :

تنص المادة الأولى من القانون ١٩٤٨/٩٣ بشأن تنظيم المباني على أنه :

« لا يجوز لأحد أن ينشئ بناء على حافة الطريق عاما كان أم خاصا أو في داخل الأرض ، أو يوسعه أو يعليه أو يعدل فيه الا بعد الحصول على رخصة بالبناء من السلطة القائمة على أعمال التنظيم ، وطبقا لقانون نقابة المهن الهندسية ، وهذا عدا الرخص الواجبة بمقتضى الأمر العالى الصادر بتاريخ ٢٦ أغسطس سنة ١٨٨٩ الشامل لأحكام التنظيم » .

### وتنص المادة ١٨ من ذات القانون على أن :

« كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو اللائحة التنفيذية يعاقب عليها بغرامة من مائة قرش الى ألف قرش . ويجب الحكم فيها فضلا عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة حسب الأحوال » .

### وتنص المادة ١٩ من ذات القانون على أنه :

(٥) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٧٩ في ١٩٤٠/٦/٢٠ .

« اذا اتخذت اجراءات جنائية عن مخالفة لأحكام هذا القانون أو اللوائح المنفذة له كان للسلطة القائمة على أعمال التنظيم الحق في وقف الأعمال موضوع المخالفة بالطريق الإداري » (٦) .

ويبين من هذه المواد أن القانون ١٩٤٨/٩٣ بشأن تنظيم المباني يجرم البناء بدون ترخيص ، وأن هذا التجريم يشمل إنشاء المباني الجديدة أو توسيع أو تعلية أو تعديل المباني القديمة قبل الحصول على ترخيص بذلك من السلطة الإدارية المختصة بشئون التنظيم .

كذلك يبين من هذه المواد أن العقوبة المقررة للجريمة تشمل عقوبة أصلية تتمثل في الغرامة ، وحدها الأدنى ١٠٠ قرشا وحدها الأقصى ١٠٠٠ قرشا . وعقوبة تكميلية وجوبية تتمثل الحكم بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة حسب الأحوال . وقد منح القانون للسلطة الإدارية المختصة بشئون التنظيم سلطة جوازية في إيقاف الأعمال موضوع المخالفة بالطريق الإداري .

### (١٩) القانون ١٩٥٤/٦٥٦ فى شأن تنظيم المباني :

تنص المادة الأولى من القانون ١٩٥٤/٦٥٦ فى شأن تنظيم المباني على أنه :

« لا يجوز لأحد أن ينشئ بناء أو يقيم أعمالا أو يوسعها أو يعليها أو يعدل فيها أو يدعمها أو يهدمها ، كما لا يجوز تغطية واجهات المباني القائمة بالبياض وخلافه ، الا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من السلطة القائمة على أعمال التنظيم » .

### وتنص المادة ٣٠ من ذات القانون على أن :

« كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له يعاقب عليها بغرامة لا تقل عن مائة قرش ولا تزيد على ألف قرش ، ويجب الحكم فيها فضلا عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة أو سداد الرسوم المستحقة عن الترخيص » .

---

(٦) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٩٠ فى ١٨٤٨/٧/١ .

- راجع النشرة التشريعية العدد السابع يوليو ١٩٤٨ ص

### وتنص المادة ٣١ من ذات القانون على أنه :

« اذا اتخذت اجراءات جنائية عن مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له كان للسلطة القائمة على أعمال التنظيم الحق في وقف الأعمال موضوع المخالفة بالطريق الإداري ، »

### وقالت المذكرة الايضاحية للقانون في هذا الصدد :

« صدر أول قانون للمباني في سنة ١٩٤٠ منظما لطريقة انشاء المباني طبقا لأحكام واشتراطات خاصة - وقد لمست الهيئات القائمة على أعمال التنظيم قصورا في بعض أحكام القانون المذكور ، وغلوا في بعضها الآخر ، فتعدل القانون بقانون آخر صدر في سنة ١٩٤٨ .

فحظرت المادة ١ من المشروع انشاء أى بناء أو اقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو تغطية وجهات المباني القائمة بالبياض وخلافه الا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من السلطة القائمة على أعمال التنظيم . ومثال الأعمال المذكورة في هذه المادة اقامة الأسوار والسيجات وما شابهها .

وبينت المادة ٣٠ عقوبات المترتبة على مخالفة هذا القانون ، وعالجت المادة ٣١ حالة عدم قيام المالك بتنفيذ الحكم الصادر ضده ، (٧) .

ويبين من هذه المواد أن القانون ١٩٥٤/٦٥٦ في شأن تنظيم المباني يجرم البناء بدون ترخيص ، وأن هذا التجريم يشمل أربع مجموعات من الأعمال هي : انشاء المباني الجديدة ، أو اقامة أعمالا مثلت لها المذكرة الايضاحية باقامة الأسوار والسيجات وما شابهها ، أو أعمال التوسع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم للمباني القائمة ، أو أعمال تغطية واجهات المباني القائمة بالبياض وخلافه ، قبل الحصول على ترخيص بذلك من السلطة الادارية المختصة بشئون التنظيم . - ويلاحظ أن هذا القانون قد وسع في نطاق التجريم عما كان عليه الحال في تشريعات المباني السابقة، بثلاث اضافات : الأولى اقامة الأعمال التي مثلت لها المذكرة الايضاحية باقامة الأسوار والسيجات وما شابهها . والثانية الهدم الذي كان منصوبا

(٧) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٩٨ مكررا في ١٩٥٤/١٢/٩ .

- راجع النشرة التشريعية العدد ١٢ ديسمبر ١٩٥٤ ص ٣٦٩٠ .

عليه صراحة في الأمر العالى الصادر فى ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ ثم أغفلته التشريعات التالية له . والثالثة تغطية واجهات المباني القديمة بالبياض وخلافه الذى كان منصوباً على إباحته صراحة فى الأمر العالى المذكور الذى كان ينص صراحة على أن « عملية البياض بالفرشة سواء كانت من الداخل أو من الخارج فلا يؤخذ عنها رخصة » .

كذلك يبين هذه المواد أن العقوبة المقررة للجريمة تشمل عقوبة أصلية تتمثل فى الغرامة ، وحدها الأدنى ١٠٠ قرشاً وحدها الأقصى ١٠٠٠ قرشاً ، وعقوبة تكميلية وجوبية تتمثل فى الحكم بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة أو سداد الرسوم المستحقة عن الترخيص حسب الأحوال . وقد منح القانون السلطة الادارية المختصة بشئون التنظيم سلطة جوازية فى وقف الأعمال موضوع المخالفة بالطريق الادارى .

## (٢٠) القرار بالقانون ١٩٥٦/٣٤٤ فى شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء والهدم :

تنص المادة ١/٥ من القرار بالقانون ١٩٥٦/٣٤٤ فى شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء والهدم على أنه :

« لا يجوز هدم المنشآت غير الآيلة للسقوط الواقعة فى حدود المجالس البلدية الا بعد موافقة اللجنة المشار اليها فى المادة الأولى من هذا القانون ، وبشرط أن تكون قد مضت على اقامة هذه المباني مدة ٤٠ عاماً على الأقل ، وذلك ما لم تر اللجنة الموافقة على الهدم لاعتبارات تتعلق بالصالح العام ، ولا يكون قرارها نهائياً فى هذا الشأن الا بعد موافقة وزير الشئون البلدية والقروية » .

وتنص المادة ٢/٧ و ٣ من ذات القرار بالقانون على أن :

« ويعاقب كل من يخالف أحكام المادة (٥) بغرامة تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهسود ، مع حرمانه من البناء على نفس الأرض لمدة خمس سنوات ، والزامه بأداء ما يعادل العوائد والرسوم المربوطة على المبنى خلال المدة ذاتها كما لو كان المبنى قائماً » .

ويجوز فى جميع الأحوال - فضلاً عن الغرامة - الحكم بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة شهور ولا تزيد على سنة » .

### وتقول المذكرة الإيضاحية للقانون في هذا الصدد :

« وحظرت المادة الخامسة هدم المنشآت الغير آيلة للسقوط الا بموافقة اللجنة وبنفس النظام السابق ذكره بخصوص المباني في المادة الأولى .  
موضعت لذلك كقاعدة عامة أن يكون قد مضى على اقامتها أربعون عاما - الا اذا كانت هناك اعتبارات تراها اللجنة تتعلق بالصالح العام - ومن المفهوم أن عبء اثبات انقضاء المدة المشار اليها يقع على عاتق طالب الترخيص » (٨) .

ويبين من هذه المواد أن القرار بقانون ١٩٥٦/٣٤٤ في شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء والهدم يحرم هدم المباني غير الآيلة للسقوط بدون ترخيص ، ويصدر هذا الترخيص من اللجنة المشار اليها في المادة الأولى من القانون . وأن هذا التحريم ينصب على المنشآت غير الآيلة للسقوط الواقعة في حدود المجالس البلدية ، وبشرط أن يكون قد مضت على اقامة هذه المباني مدة ٤٠ سنة على الأقل ، الا اذا رأت اللجنة الموافقة على الهدم لاعتبارات تتعلق بالصالح العام ، ويقع على عاتق طالب الترخيص عبء اثبات انقضاء المدة المذكورة .

كذلك يبين من هذه المواد أن المشرع قد شدد العقوبة الأصلية المقررة للهدم بدون ترخيص في القانون ١٩٥٤/٦٥٦ ( وهي الغرامة من ١٠٠ قرشا الى ١٠٠٠ قرشا ) ، فعاقب الجاني بغرامة تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدوم ، كما أجاز توقيع عقوبة الحبس عليه مدة لا تقل عن ثلاثة شهور ولا تزيد على سنة ، هذا بالإضافة الى عقوبة تكميلية وجوبية تتمثل في حرمانه من البناء على ذات الأرض لمدة خمس سنوات ، والزامه بأداء ما يعادل العوائد والرسوم المربوطة على المبنى خلال ذات المدة كما لو كان المبنى قائما .

### (٢١) القرار بالقانون ١٩٦١/١٧٨ في شأن تنظيم هدم المباني :

تنص المادة الأولى من القرار بالقانون ١٩٦١/١٧٨ في شأن تنظيم هدم المباني على أن :

« يحظر داخل المدن هدم المباني غير الآيلة للسقوط ، وهي التي

(٨) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٧٥ مكررا في ١٩/٩/١٩٥٦ .

سـ راجع النشرة التشريعية العدد التاسع سبتمبر ١٩٥٦ ص ٢٤١٢ .

لا يسرى عليها القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه (٩) ، الا بعد الحصول على تصريح بالهدم وفقا لأحكام هذا القانون » .

#### وتنص المادة ٧ من ذات القرار بقانون على أن :

« ١ - مع عدم الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه يعاقب مالك العقار عند مخالفة أحكام المادة الأولى من هذا القانون بغرامة تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدوم .  
٢ - ويجوز بالإضافة الى الغرامة توقيع عقوبة الحبس مدة لا تزيد عن سنة . كما يعاقب المقاول الذي يقوم بالهدم بغرامة تعادل نصف قيمة المبنى » .

#### وتقول المذكرة الإيضاحية للقانون في هذا الصدد :

« تضمنت المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ في شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء والهدم أن العمل به مؤقت بتحقيق الأغراض التي صدر من أجلها وهي الحد من استثمار رؤوس الأموال في البناء وتشجيع استثمارها في المشروعات الانتاجية » .

أما الغرض من تنظيم الرقابة على أعمال هدم المباني فلا يزال قائما، متمشيا مع سياسة الدولة في الاسكان ومنعاً من اساءة استعمال حق الهدم، لمجرد الرغبة في زيادة الاستغلال ، (١٠) .

ويبين من هذه المواد أن القرار بقانون ١٧٨/١٩٦١ في شأن تنظيم هدم المباني يجرم هدم البناء بدون ترخيص ، وأن هذا التجريم ينصب على هدم المباني غير الآيلة للسقوط ، التي لا يسرى عليها القانون ١٩٥٤/٦٠٥ الخاص بالمباني الآيلة للسقوط . وقد بينت المذكرة الإيضاحية الحكمة التي دعت الى اصدار هذا القانون وهي اساءة استعمال حق الهدم لمجرد الرغبة في زيادة الاستغلال .

---

(٩) القانون ١٩٥٤/٦٠٥ خاص بالمنشآت الآيلة للسقوط .

- راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٩٢ مكررا في ١٨/١١/١٩٥٤ .

- راجع النشرة التشريعية العدد الحادي عشر ١٩٥٤ ص ٢٤٨٥ .

(١٠) راجع الجريدة الرسمية العدد ٢٦٥ في ١٨/١١/١٩٦١ .

- راجع النشرة التشريعية العدد الحادي عشر ١٩٦١ ص ٣٩٦٣ .

كذلك يبين من هذه المواد أن المشرع قد شدد العقوبة الأصلية المقررة للهدم بدون ترخيص في القانون ١٩٥٤/٦٥٦ ( وهي انغرامة من ١٠٠ قرشا إلى ١٠٠٠ قرشا ) ، فعاقب مالك العقار بغرامة تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدوم . كما أجاز توقيع عقوبة الحبس عليه مدة لا تزيد عن سنة . ثم عاقبت المكاوول الذى يقوم بالهدم بغرامة تعادل نصف قيمة المبنى .

## (٢٢) القرار بالقانون ١٩٦٢/٤٥ فى شأن تنظيم المباني :

تنص المادة الأولى من القرار بالقانون ١٩٦٢/٤٥ فى شأن تنظيم المباني على أنه :

« لا يجوز لأحد أن ينشئ بناء ، أو يقيم أعمالا ، أو يوسعها أو يعليها أو يعدل فيها أو يدعمها أو يهدمها ، كما لا يجوز تغطية واجهات المباني القائمة بالبياض وخلافه ، الا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو اخطارها بذلك حسب الأحوال ، ووفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية » .

### وتنص المادة ١٦ من ذات القرار بالقانون على أن :

« ١ - كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له يعاقب عليها بغرامة لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد على عشرين جنيها . ويجب الحكم فضلا عن الغرامة - بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة ، فيما لم يصدر فى شأنه قرار من اللجنة المحلية المشار إليها فى المادة ١٤ .

٢ - كما يجب الحكم بضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص فى الأحوال التى يكون فيها موضوع المخالفة هو القيام بالأعمال بدون ترخيص - كما يحكم بناء على طلب الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بتقديم الرسومات المنصوص عليها فى القرارات المنفذة لهذا القانون فى المدة التى يحددها الحكم . فاذا لم يقم المخالف بتقديمها فى المدة المحددة كان للجهة الإدارية المذكورة اعدادها على نفقته نظير مقابل قدره ١٪ من قيمة تكاليف الأعمال وبحد أدنى قدره خمسة جنيهات ، وتحصل هذه المصاريف بالطريق الإدارى » .

### وقالت المذكرة الايضاحية للقانون فى هذا الصدد :

« فحظرت المادة ١ من المشروع انشاء أى بناء أو اقامة أعمال ( كالأسوار - والسيجات والنصب وما شابهها ) أو توسيعها أو تعليتها أو

تعديلها الا بترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، وشمل الحظر أعمال التدعيم وهى تقوية المباني القائمة وازالة الخلل بها باستعمال مواد البناء كالطوب والحرسانة والحديد والأخشاب وما شابهها لما تحتاجه هذه العملية من رقابة ومواصفات فنية .

ويسرى الحظر أيضا على أعمال الهدم للمنشآت القائمة سواء سليمة أو آيلة للسقوط وبها خلل يخشى منه ، لأن هذه العملية تحتاج لرقابة فنية ولا اتخاذ احتياطات معينة لوقاية المباني المجاورة والمارة والسكان والجيران وأملاكهم وما قد يكون فى باطن الأرض أو الشوارع من أجهزة ومنشآت المرافق .

كما يسرى الحظر على أعمال تغطية واجهات الأبنية القائمة بالبياض وخلافه مثل أعمال التكسية بالرخام أو غيره من المواد التى تؤثر على جمال وتنسيق الواجهات ، (١١) .

ويبين من هذه المواد أن القانون ١٩٦٢/٤٥ فى شأن تنظيم المباني يجرم البناء بدون ترخيص ، وأن هذا التجريم يشمل أربع مجموعات من الأعمال هى : انشاء المباني الجديدة ، أو اقامة أعمال مثلت لها المذكرة الايضاحية بالأسوار والسيجات والنصب وما شابهها ، أو أعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم للمباني القائمة ، أو أعمال تغطية واجهات المباني القائمة بالبياض وخلافه ومثلت لها المذكرة الايضاحية بتكسية الرخام وغيره من المواد لما فى ذلك من أثر على جمال وتنسيق الواجهات ، قبل الحصول على ترخيص بذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم . ويلاحظ أن هذا القانون قد التزم نطاق التجريم الذى كان عليه الحال فى قانون المباني السابق عليه ١٩٥٤/٦٥٦ .

كذلك يبين من هذه المواد أن المشرع قد شدد العقوبة الأصلية المقررة للجريمة التى تتمثل فى الغرامة ، فجعل حدها الأدنى خمسة جنيهات بدلا من ١٠٠ قرشا ، وحدها الأقصى عشرين جنيها بدلا من ١٠٠٠ قرشا . كما شدد المشرع العقوبة التكميلية الوجوبية التى تتمثل فى تصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة ، فأوجب الحكم على الجاني بسداد ضعف الرسوم

---

(١١) راجع الجريدة الرسمية العدد ٣١ فى ١٩٦٢/٢/٤ .

- راجع النشرة التشريعية العدد الأول يناير ١٩٦٢ ص ٢٠٦ .

المستحقة عن الترخيص في الأحوال التي يكون فيها موضوع المخالفة هو القيام بالأعمال بدون ترخيص . كما يحكم بناء على طلب الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بتقديم الرسومات المنصوص عليها في القرارات المنفذة لهذا القانون في المدة التي يحددها الحكم . فإذا لم يتم المخالف بتقديمها في المدة المحددة كان للجهة الإدارية المذكورة اعدادها على نفقته نظير مقابل ١٪ من قيمة تكاليف الأعمال وبحد أدنى قدره خمسة جنيهات ، وتحصل هذه المصاريف بالطريق الإداري .

### (٢٣) في قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقوانين ١٩٨٣/٣٠ و ١٩٨٤/٥٤ و ١٩٩٢/٢٥ :

تنص المادة ١/٤ من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« لا يجوز انشاء مبان ، أو اقامة أعمال ، أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها ، أو اجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدد اللائحة التنفيذية ، الا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلي أو اخطارها بذلك ، وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون » (١٢) .

وتنص ذات المادة ١/٤ من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ ، مستبدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« لا يجوز انشاء مبان ، أو اقامة أعمال ، أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها ، أو اجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدد اللائحة التنفيذية ، الا بعد الحصول على ترخيص بذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو اخطارها بذلك ، وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون » (١٣) .

وتنص المادة ٢٢ من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« (١) مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات

---

(١٢) راجع الجريدة الرسمية العدد ٣٧ تابع في ١٩٧٦/٩/٩ .

— راجع النشرة التشريعية العدد التاسع ( سبتمبر سنة ١٩٧٦ ) ص ٤٢٢٠ .

(١٣) الجريدة الرسمية العدد ٢٢ مكررا في ١٩٨٣/٦/٧ .

— النشرة التشريعية العدد السادس ( يونيو سنة ١٩٨٣ ) ص ١٠٦٠ .

أو أى قانون آخر ، يعاقب كل من يخالف أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ٢٠ من هذا القانون ، كما يعاقب كل من يخالف أحكام لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له ، بالحبس مدة لا تزيد على ستة أشهر ، وبغرامة لا تقل عن عشرة جنيهات ولا تزيد على ألف جنيه ، أو بإحدى هاتين العقوبتين .

(٢) ويجب الحكم فضلا عن ذلك بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار نهائى من اللجنة المختصة .

(٣) فإذا كانت المخالفة متعلقة بالقيام بالأعمال بدون ترخيص ، ولم يتقرر ازالتها ، فيحكم على المخالف بضعف الرسوم المقررة . كما يحكم ببناء على طلب الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بتقديم الرسومات المنصوص عليها فى المدن التى يحددها الحكم . فإذا لم يتم المحكوم عليه بتقديمها خلال هذه المدة ، جاز للجهة المذكورة اعدادها دون مسئولية عليه وفقا لوضع المبنى الظاهر ، وذلك على نفقته مقابل ٢٪ من قيمة تكاليف الأعمال ، بما لا يقل عن خمسة وعشرين جنيها . وتحصل منه هذه المبالغ بطريق الحجز الادارى » .

**وتنص المادة ٢٢ من ذات القانون مستبدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :**

« (١) ومع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب بالحبس وبغرامة تعادل قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ و ٥ و ٧ و ٨ و ٩ و ١١ و ١٢ و ١٣ و ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له .

(٢) ومع عدم الاخلال بحكم المادة ٢٤ يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تجاوز خمس سنوات كل من يستأنف أعمالا سبق وقفها بالطريق الادارى رغم اعلانه بذلك على الوجه المبين فى المادة ١٥ .

(٣) ويعاقب بالعقوبات المبينة فى الفقرتين السابقتين المقاول الذى يقوم بالتنفيذ ، متى كانت المباني أو الأعمال بدون ترخيص من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، أو بالرغم من اعلانه بقرار وقف الأعمال على حسب الأحوال .

(٤) على انه اذا اقتضت المخالفة على عدم الحصول على ترخيص للقيام بأعمال التشطيبات الخارجية التي تحددها اللائحة التنفيذية ، فتكون العقوبة غرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه .

(٥) وكل مخالفة لأحكام المادة ١٢ مكررا يعاقب مرتكبها بالحبس مدة لا تجاوز شهرا ، وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين ، (١٤) .

**وتنص المادة ٢٢ من ذات القانون مستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على انه :**

« (١) مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ، ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب بالحبس وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها حسب الأحوال ، أو بإحدى هاتين العقوبتين ، كل من يخالف أحكام المواد ٤ و ٥ و ٦ مكررا و ٧ و ٨ و ٩ و ١١ و ١٢ و ١٣ و ١٤ و ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له .

(٢) ومع عدم الاخلال بحكم المادة ٢٤ يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تجاوز خمس سنوات ، كل من يستأنف أعمالا سبق وقفها بالطريق الإداري ، رغم علمه بذلك على الوجه المبين فى المادة ١٥ .

(٣) ويعاقب بالعقوبات المبينة فى الفقرتين السابقتين المقاول الذى يقوم بالتنفيذ ، متى كانت المباني أو الأعمال بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ، أو بالرغم من اعلانه بقرار وقف الأعمال على حسب الأحوال .

(٤) على انه اذا اقتضت المخالفة على عدم الحصول على ترخيص للقيام بأعمال التشطيبات الخارجية التي تحددها اللائحة التنفيذية ، فتكون العقوبة غرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه .

(٥) وكل مخالفة لأحكام المادة ١٢ مكررا يعاقب مرتكبها بالحبس مدة لا تجاوز شهرا ، وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه ، أو بإحدى هاتين العقوبتين ، (١٥) .

---

(١٤) الجريدة الرسمية العدد ٢٢ مكررا فى ١٩٨٣/٦/٧ .

- النشرة التشريعية العدد السادس ( يونيه سنة ١٩٨٣ ) ص ١٠٦٠ .

(١٥) الجريدة الرسمية العدد ٢٢ مكررا فى ١٩٩٢/٦/١ .

- النشرة التشريعية العدد السادس ( يونيه سنة ١٩٩٢ ) ص

وتنص المادة ٣٢ مكررا (أ) من ذات القانون مضافة بالقانون ٣٠ / ١٩٨٣ على أنه :

- « ١ - يجب الحكم فضلا عن العقوبات المقررة في هذا القانون بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك فيما لم يصدر في شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه .
- ٢ - فإذا كانت المخالفة متعلقة بمبان أقيمت بدون ترخيص اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون ولم يتقرر إزالتها ، تعين الحكم على المخالف بغرامة إضافية لصالح الخزانة العامة تعادل قيمة الأعمال المخالفة .
- ٣ - وتؤول حصيلة هذه الغرامة الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادي بالمحافظة وتخصص للصرف منها في أغراضه » (١٦) .

وتنص المادة ٢٢ مكررا (أ) من ذات القانون مستبدلة بالقانون ٢٥ / ١٩٩٢ على أنه :

- « (١) يجب الحكم - فضلا عن العقوبات المقررة على هذا القانون - بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة ، بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك فيما لم يصدر في شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه بإزالة أو التصحيح .
- (٢) وفي غير الحالات التي يتعين فيها الحكم بالإزالة ، يحكم بغرامة إضافية لا تقل عن مثل قيمة الأعمال المخالفة ، ولا تتجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المذكورة وقت صدور الحكم . وتؤول حصيلة الغرامة الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادي بالمحافظة ، وتخصص للصرف منها في أغراضه » (١٧) .

وتنص المادة الثالثة من القانون ٣٠ / ١٩٨٣ مستبدلة بالقانون ٥٤ / ١٩٨٤ على أنه :

---

(١٦) راجع الجريدة الرسمية العدد ٢٢ مكررا في ١٩٨٣/٦/٧ .  
- النشرة التشريعية العدد السادس ( يونيو سنة ١٩٨٣ ) ص ١٠٦٠ .  
(١٧) الجريدة الرسمية العدد ٢٢ مكررا في ١٩٩٢/٦/١ .  
- النشرة التشريعية العدد السادس ( يونيو سنة ١٩٩٢ ) ص

» (١) يجوز لكل من ارتكب مخالفه لاحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونية سنة ١٩٨٥ لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده .

(٢) وفى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى مدة لا تتجاوز شهرا . فاذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح والممتلكات ، أو تتضمن خروجا على خط التنظيم أو لقيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لإصدار قرار بالازالة أو التصحيح وفقا لحكم المادة ١٦ من ذلك القانون .

(٣) وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالى :

- ١٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لاتجاوز ٢٠ ألف جنيه .
- ٢٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لاتجاوز ٥٠ ألف جنيه .
- ٥٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لاتجاوز ٢٠٠ ألف جنيه .
- ٧٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا زاد على ذلك .

(٤) وتعفى جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة فى هذه المادة .

(٥) وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ، ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائى ، ويوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون للمدة المشار اليها فى الفقرتين الأولى والثانية .

(٦) وتؤول حصيلة الغرامة المنصوص عليها فى هذه المادة الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظة ، وتخصص للصرف منها على أغراضه ، كما يخصص جانب منها لمكافأة اللجان الفنية طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية .

(٧) وتسرى أحكام هذه المادة على جميع مدن الجمهورية والقرى التى صدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان بتطبيق القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ عليها ، وذلك فيما عدا المناطق والأحياء التى يصدر بتحديدتها قرار من الوزير المختص خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون « (١٨) » .

(١٨) راجع الجريدة الرسمية العدد ١٥ فى ١٢/٤/١٩٨٤ .

- النشرة التشريعية العدد الرابع ( ابريل سنة ١٩٨٤ ) ص ٨٦٤ .

وتنص المادة ١/٣ من القانون ١٩٨٣/٣٠ ، مستبدلة بالقانون ١٩٨٤/٥٤ ، ثم بالقانون ١٩٨٦/٩٩ على أنه :

« يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له - قبل العمل بهذا القانون - أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونية سنة ١٩٨٧ ، لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده » (١٩) .

وتقول المذكرة الايضاحية لقانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ فى هذا الصدد :

« تمثل المباني قيمة اقتصادية بالنسبة للأفراد وبالنسبة للثروة القومية ، لذلك ينبغى أن تسير حركة البناء وفق قواعد مرسومة ، لضمان صلاحيتها من النواحي الفنية والصحية وسلامتها من الناحية الهندسية وأدائها للخدمات المطلوبة منها ومن مرافقها .

ويتضمن الباب الثانى من المشروع أحكام تنظيم المباني ، فندحت المادة (٤) منه على حظر انشاء بناء أو اقامة أعمال ( كالأسوار والسيارات والنصب وما شابهها ) أو تعليتها أو تعديلها إلا بترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى أو اخطارها بذلك وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير . وشمل الحظر أعمال التدعيم وهى تقوية المباني القائمة وازالة ما بها من خلل لما تحتاجه هذه العملية من رقابة ومواصفات فنية . ويسرى الحظر أيضا على أعمال الهدم للمباني والمنشآت القائمة سواء كانت آيلة للسقوط أو غير آيلة للسقوط ، لأن هذه العملية تحتاج بدورها لرقابة فنية ولا اتخاذ احتياطات عديدة للوقاية أثناء الهدم . كما شمل الحظر كذلك أعمال تغطية واجهات المباني القائمة بالبياض وخلافه مثل التكسية بالرخام وغيره من المواد لما لذلك من أثر على جمال وتنسيق الواجهات .

وتمشيا مع الاتجاه الحالى الذى ثبتت سلامته أحال القانون فى شأن التفاصيل الى اللائحة ، حيث نصت المادة (٤) المذكورة على عدم جواز التخصيص فيما هو منصوص عليه فى هذه المادة الا اذا كان سابقا لأحكام

---

(١٩) الجريدة الرسمية العدد ٢٣ ( تابع ) فى ١٩٨٦/٧/٣ .  
- النشرة التشريعية العدد السابع ( يوليو سنة ١٩٨٦ ) ص ٧٩٦ .

القانون ومتفقاً مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والقواعد الصحية التي تحددها اللائحة التنفيذية . كما تحدد اللائحة الشروط والأوضاع اللازم توافرها فيما يقام من الأبنية على جانبي الطريق عاما كان أو خاصا وتحدد التزامات المرخص له عند الشروع في العمل وأثناء التنفيذ وفي حالة حدوث التوقف عنه ، وذلك لكي تواجه اللائحة في مرونة ما ينص عليه القانون الحالي في شأن قيام مهندسى التنظيم بتحديد خط التنظيم أو حد الطريق في الطبيعة وخطار الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بعد الارتفاع بالبناء بمقدار متر واحد على الأكثر عن منسوب سطح الطريق للتحقق من اتباع خط التنظيم أو حد الطريق ، وكذا خطار الجهة المذكورة باستئناف العمل في حالة ايقافه مدة تزيد على ثلاثة أشهر ، وغير ذلك من الحالات التي يرد تنظيمها باللائحة .

ونظرا لأن أوضاع وظروف البيئة المحلية غالبا ما تتطلب فرض شروط محلية تختلف من جهة لأخرى ، لذلك فقد حرصت المادة (٤) على النص على أن تبين اللائحة التنفيذية سلطات مختلف المستويات المحلية في فرض هذه الشروط وكذا وضع القواعد التي تراها في شأن الواجهات الخارجية بما يتناسب مع ظروف البيئة المحلية » (٢٠) .

ويبين من هذه المواد أن قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانونين ١٩٨٣/٣٠ و ١٩٩٢/٢٥ ، يجرم البناء بدون ترخيص ، وأن هذا التجريم يشمل أربع مجموعات من الأعمال هي : انشاء المباني الجديدة ، أو اقامة أعمال مثلت لها المذكرة الايضاحية بالأسوار والسيجات والنصب وما شابهها ، أو أعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم للمباني القائمة ، أو أعمال التشطيبات الخارجية ومثلت لها المذكرة الايضاحية بتغطية واجهات المباني القائمة بالبياض أو التكسية بالرخام أو غيره من المواد التي تؤثر على جمال وتنسيق الواجهات .

كذلك يبين من هذه المواد أن المشرع قد شدد العقوبة الأصلية المقررة للجريمة — عما كان عليه الحال في القانون ١٩٨٣/٣٠ — فجعلها الحبس وغرامة نسبية تعادل قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو باحدى هاتين العقوبتين . وتكون العقوبة بالحبس مدة لا تقل عن

---

(٢٠) راجع النشرة التشريعية العدد التاسع ( سبتمبر ١٩٧٦ ) ص ٤٢٤٧ .

ثلاث سنوات ولا تجاوز خمس سنوات لكل من يستأنف أعمالا سبق وقفها بالطريق الإداري رغم اعلانه بذلك . وتكون العقوبة بالغرامة من ١٠٠ جنيه الى ١٠٠٠ جنيه اذا اقتضت المخالفة على عدم الحصول على ترخيص للقيام بأعمال التشطيبات الخارجية التي تحددها اللائحة التنفيذية . أما العقوبة التكميلية الوجوبية فهي الحكم بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك فيما لم يصدر في شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينوبه . أو الحكم بغرامة اضافية في غير الحالات التي يتعين فيها الحكم بالإزالة ، لا تقل عن مثل قيمة الأعمال المخالفة ، ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المذكورة وقت صدور الحكم ، وتؤول حصيلة الغرامة الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادي بالمحافظة ، وتخصص للصرف منها في أغراضه .

وأخيرا يبين من هذه المواد أن القانون ١٩٨٤/٥٤ قد عدل في أحكام التصالح التي أتى بها القانون ١٩٨٣/٣٠ التي كانت تحدد المهلة المقررة للاستفادة بأحكام التصالح بستة شهور من تاريخ العمل به ، فأصبحت تلك المهلة تنتهي في ٧ يونيو ١٩٨٥ ، وذلك حتى تتاح فرصة أوسع أمام كل من المخالفين واللجان المختصة لاجراء التصالح . كما قرر هذا القانون حكما جديدا لاعفاء جميع الأعمال المخالفة التي لا تزيد قيمتها على ١٠ آلاف جنيه من الغرامة التي كانت مقررة في ظل القانون ١٩٨٣/٣٠ . ثم مد القانون ١٩٨٦/٩٩ مهلة التصالح الى ٧ يونيو ١٩٨٧ .

## المبحث الثالث الركن المادى للجريمة

### (٢٤) تمهيد :

تكلمنا فى المبحث الأول عن تعريف وطبيعة جريمة البناء بدون ترخيص ، من خلال بندين كبيرين هما : تعريف الجريمة ، ثم طبيعة الجريمة بالنظر الى ست وجهات مختلفة هي : جسامتها النسبية وركنها الشرعى والمادى والمعنوى وطبيعتها الخاصة والحق المعتدى عليه ، وذلك على النحو السالف ...

وتكلمنا فى المبحث الثانى عن الركن الشرعى للجريمة ، وذلك من خلال تعريفه ، والتطور التاريخى والتشريعى للجريمة على امتداد كافة تشريعات المباني الصادرة فى مصر ، وذلك على النحو السالف ...

ونتكلم فى المبحث الثالث عن الركن المادى للجريمة ، وذلك من خلال تعريفه ، وعناصره الثلاثة : **العنصر الأول** حظر أربع مجموعات من أعمال البناء ( انشاء المباني - اقامة الأعمال - أعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم - التشطيبات الخارجية ) ، **والعنصر الثانى** بدون ترخيص ( معنى الترخيص - الغرض من الترخيص - طالب الترخيص - شروط الترخيص - مستندات الترخيص - نموذج طلب الترخيص - مدة البت فى الترخيص - الترخيص الضمنى - تجديد الترخيص ) ، **والعنصر الثالث** عدم صدور الترخيص من جهة التنظيم .

وذلك كله على التفصيل الآتى ...

### (٢٥) تعريف الركن المادى للجريمة :

تنص المادة ١/٤ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ مستبدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« لا يجوز انشاء مبان ، أو اقامة أعمال ، أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها ، أو اجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده

اللائحة التنفيذية ، الا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى أو اخطارها بذلك ، وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون ، .

**ويعرف الفقه الركن المادى للجريمة بوجه عام بأنه النشاط الذى يصدر عن الجانى ، ويتخذ مظهرا خارجيا ، يتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب (١) .**

**وبتطبيق هذا التعريف نجد أن الركن المادى فى جريمة البناء بدون ترخيص يتمثل فى النشاط الذى يصدر عن الجانى عند قيامه بالبناء بدون ترخيص من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، ويتدخل قانون المباني من أجله بتقرير العقاب ( المواد ٢٢ و ٢٢ مكررا و ٢٢ مكررا (١) من القانون ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانونين ١٩٨٣/٣٠ و ١٩٩٢/٢٥ ) .**

ويبين من هذا التعريف أن الركن المادى فى جريمة البناء بدون ترخيص من الجهة المختصة بشئون التنظيم يتكون من ثلاثة عناصر هى : حظر أربع مجموعات من أعمال البناء ، بدون ترخيص ، عدم صدور الترخيص من جهة التنظيم . وسوف نتناول شرح هذه العناصر الثلاثة بالتفصيل على النحو الآتى :

## **(٢٦) العنصر الأول : حظر أربع مجموعات من أعمال البناء :**

تنص المادة ١/٤ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« لا يجوز انشاء مبان ، أو اقامة أعمال ، أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها ، أو اجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية . . . » .

ويبين من هذه العبارة أن العنصر الأول من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة البناء بدون ترخيص هو حظر البناء . وهذا الحظر يشمل أربع مجموعات من أعمال البناء هى : انشاء المباني الجديدة ، أو اقامة

---

(١) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٢٤٥ .

أعمال ، أو أعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم للمباني القائمة ، أو اجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدد اللائحة التنفيذية للقانون .

ولعل السبب في هذا التقسيم هو اتباع منطق الأمور ، ففي المجموعة الأولى نجد أن انشاء المباني انما يتبادر في الذهن مباشرة الى انشاء المباني الجديدة ، وفي المجموعة الثانية نجد أنها تتصف بالغموض لولا مسارعة المذكرة الايضاحية الى التمثيل لها وازالة ما اكتنفها من غموض ، وفي المجموعة الثالثة نجد أن أعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم انما تتصور بالنسبة الى المباني القائمة ، وفي المجموعة الرابعة نجد أنها تشترك في وصف الغموض مع المجموعة الثانية لولا مسارعة المذكرة الايضاحية الى التمثيل لها وازالة ما اكتنفها من غموض ، ونتناول الآن شرح كل مجموعة من هذه المجموعات بالتفصيل .

### (٢٧) المجموعة الأولى : انشاء المباني الجديدة :

تنص المادة ١/٤ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« لا يجوز انشاء مبان ... » .

ويبين من هذه العبارة أن المجموعة الأولى من أعمال البناء المحظورة هي « انشاء المباني الجديدة » . (construction des bildings nouvelles)

وهذه المجموعة تعد من أقدم المجموعات المحظورة . فقد جرمها الأمر العالي الصادر في ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ الشامل لأحكام التنظيم بنصه على أنه : « لا يجوز لأحد أن يبنى - في المدن والقرى الموجود بها الآن مصلحة تنظيم أو التي ستشكل فيها المصلحة بقرار من نظارة الأشغال العمومية - منازل أو عمارات ... » (٢) . ثم جرمها القانون ١٩٤٠/٥١ الخاص بتنظيم المباني بنصه على أنه : « لا يجوز لأحد أن ينشئ بناء على حافة طريق عام أو خاص أو في داخل الأرض ... » (٣) . ثم جرمتها قوانين المباني

(٢) راجع البئر ١٦ ص ٣٩ .

(٣) راجع البند ١٧ ص ٤٠ .

اللاحقة ١٩٤٨/٩٣ (٤) و ١٩٥٤/٦٥٦ (٥) و ١٩٦٢/٤٥ (٦) بنصها على ذات العبارة « لا يجوز لأحد أن ينشئ بناء ... » .

ويقصد بالانشاء الاستحداث أو البدء في اقامة المبنى لأول مرة مثل وضع الأساسات للمبنى لأول مرة .

ويعرف الفقه المبنى بأنه مجموعة من المواد مهما كان نوعها خشبا أو جيرا أو جبسا أو حديداً أو كل هذا معا أو شيئا غير هذا ، شيدتها يد الانسان ، لتتصل بالأرض اتصال قرار (٧) . وبمعنى آخر هو كل شيء متماسك ، من صنع الانسان ، اتصل بالأرض اتصال قرار (٨) . ويبين من هذا التعريف وجود ثلاث خصائص للمبنى : **الخصيصة الأولى** تتعلق بمادته وهي كل شيء متماسك من الطوب أو الحجارة أو الأسمنت المسلح أو الطوب اللبن المخلوط بالطين والتبن أو الخشب المعروف بالبغدادلى المخلوط بالحجارة الصغيرة والأسمنت . وعلى ذلك فلا يعتبر مبنى في عرف قوانين المساكن العقار بالتخصيص مثل المصاعد . - **والخصيصة الثانية** تتعلق بصانعه وهو أن يكون من صنع الانسان . وعلى ذلك فإذا أقيم حائط بفعل الانسان من المواد السالفة فهو مبنى ، أما إذا أدت عوامل أخرى جوية أو جيولوجية الى تكون مثل هذا الحائط فلا يعتبر مبنى لأنه ليس من صنع الانسان ، وان اتصلت بالأرض اتصال قرار . - **والخصيصة الثالثة** تتعلق باستقراره وهي أن يتصل بالأرض اتصال قرار ، بحيث لا يمكن فصله أو نقله دون هدم أو الحاق خسارة به . وعلى ذلك فمجرد رص طوب أو حجارة على هيئة سور أو جدار أو اقامة سقالة من الحديد أو منزل كامل من الخشب فلا يعتبر كل ذلك بناء ، لأنه لا يتصل بالأرض اتصال قرار . ويلاحظ أن الاتصال قد يكون بطريق مباشر مثل عمل أساسات في الأرض أو البناء على سطح الأرض ، وقد يكون بطريق غير مباشر مثل بناء دور علوى فوق دور أرضى متصل بالأرض اتصال قرار .

---

(٤) راجع البند ١٨ ص ٤١ .

(٥) راجع البند ١٩ ص ٤٢ .

(٦) راجع البند ٢٠ ص ٤٤ .

(٧) الدكتور السنهورى فى الوسيط ج ١ بند ٧١٤ ص ١٠٧٢ .

- الدكتور السنهورى فى الوسيط ج ١ مج ٢ سنة ١٩٨١ بند ٧١٤ ص ١٥٠٦ .

(٨) الدكتور عبد الناصر العطار فى « تشريعات تنظيم المباني » ط ٣ بند ٣ ص ٨ .

**ويعرف القضاء المبني بقوله :** « المراد بالمبنى في خصوص تنظيم وهدم المباني كل عقار مبني يكون محلا للانتفاع والاستغلال أيا كان نوعه . والمقصود بالهدم ازالته كله أو بعضه على وجه يصير الجزء المهدوم غير صالح للاستعمال فيما أعد له . ولما كان الحكم المطعون فيه لم يستظهر بداءة ما اذا كان هناك مبني بالمعنى الذي عناه القانون بالدور الثاني وما اذا كان اطاعن ازاله كله أو بعضه ، وكان هدم السور وبعض الحوائط لا يتحقق به هذا المعنى ، فانه يكون معيبا بالاخلال بحق الدفاع والقصور في البيان مما يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون على واقعة الدعوى كما صار اثباتها فيه بما يستوجب نقضه والاحالة بالنسبة للطاعن والمتهم الأول الذي لم يقرر بالطعن لوحدة الواقعة وحسن سير العدالة » (٩) .

**ويستوى موقع المبني سواء كان مشيدا فوق سطح الأرض مثل العمارات والمنازل ، أو كان مشيدا في باطن الأرض مثل الأنفاق ومحطات المترو ومحطات وأنايب المياه والغاز والصرف الصحي ، أو كان مشيدا في مياه البحار والأنهار والقنوات مثل القناطر والخزانات والسدود والجسور والكبارى .**

**ويستوى نوع المبني سواء كان من العمارات أو المنازل أو الفيلات أو الفنادق والبنسيونات ، أو الشاليهات والكبائن ، أو المستشفيات والعيادات ، أو مكاتب المحامين والمحاسبين ، أو المحلات والمعارض والبوتيكات ، أو المصانع والشركات .**

**ويستوى الغرض من المبني ، سواء كان الاسكان الدائم مثل العمارات والمنازل والفيلات أو المؤقت مثل الفنادق والبنسيونات ، أو الاستجمام مثل الشاليهات والكبائن ، أو العلاج مثل المستشفيات والعيادات ، أو المهن الحرة مثل مكاتب المحامين والمحاسبين ، أو التجارة مثل المحلات والمعارض والبوتيكات ، أو الصناعة مثل المصانع والشركات .**

**ويستوى مالك المبني ، سواء كان من أصحاب الملكية العامة مثل الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة وشركات قطاع الأعمال العام ، أو كان من أصحاب الملكية الخاصة مثل أفراد المواطنين ، أو كان من أصحاب الملكية التعاونية مثل الجمعيات التعاونية .** ويلاحظ أن الأمر العالي الصادر في ٢٦

أغسطس ١٨٨٩ كان ينص على أنه : « لا يجوز مطلقا لأحد » . وكانت قوانين المباني اللاحقة ١٩٤٠/٥١ و ١٩٤٨/٩٣ و ١٩٥٤/٦٥٦ تنص على أنه « لا يجوز لأحد » . أما قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ فقد عمد الى التفصيل بقوله « يسرى هذا الحكم ( المادة ١/٤ ) على كل من ينشئ أى مبنى أو يقيم أو يجرى أى عمل من الأعمال المنصوص عليها فى الفقرة السابقة ، سواء كان من أفراد أو هيئات القطاع الخاص أو الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة وشركات القطاع العام » ( المادة ٢/٤ قبل تعديلها ) . ثم أضاف القانون ١٩٨٣/٣٠ الجمعيات التعاونية بعد عبارة هيئات القطاع الخاص ( المادة ٢/٤ بعد تعديلها ) ، وعقبت لجنة الاسكان المشتركة على ذلك بقولها « رأت اللجنة الإبقاء على هذه المادة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ مع تعديلها بإضافة الجمعيات التعاونية اليها حتى يواجه النص صور الملكية الثلاث التى وردت فى الدستور وهى الملكية العامة والخاصة والتعاونية ، وحتى يسرى فى شأن الجمعيات التعاونية ما يسرى على الأفراد وهيئات القطاع العام أو الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة وشركات القطاع العام من ضرورة الحصول على ترخيص بالأعمال البنائية والانشائية التى تقوم بها تلك الجمعيات التعاونية (١٠) » .

## (٢٨) المجموعة الثانية : اقامة أعمال :

### تنص المادة ١/٤ من قانون المباني الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ المعدل

(١٠) راجع تقرير اللجنة المشتركة من لجنتى الاسكان والمرافق العامة والتعمير ، والشئون الدستورية والتشريعية ، ومكتب لجنة الحكم المحلى والتنظيمات الشعبية بمجلس الشعب . مشروع القانون ١٩٨٣/٣٠ بتعديل قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ .

- راجع فتوى مجلس الدولة بضرورة موافقة وزارة الزراعة للبناء فوق الاراضى الزراعية بما فى ذلك المشروعات الحكومية ، حيث انتهت الجمعية العمومية للفتوى والتشريع بمجلس الدولة الى ضرورة الحصول على موافقة وزارة الزراعة قبل اقامة أية مبان على الاراضى الزراعية ولو كانت هذه المباني تحقيقا لنفع عام . وجاء بالفتوى أن القانون حظر اقامة أية مبان أو منشآت على الارض الزراعية أو اتخاذ أى اجراء فى شأن تقسيم هذه الاراضى لاقامة مبان عليها . وذلك باستثناء المباني التى تقيم عليها الحكومة مشروعات ذات نفع عام بشرط موافقة وزير الزراعة عليها . ويهدف ذلك الى حماية الرقعة الزراعية وخصوبتها . وكان وزير الري قد أصدر قرارا بنزع ملكية الاراضى اللازمة لانشاء شبكة المصارف العامة الرئيسية والفرعية والمباني اللازمة لأعمال الصيانة والحراسة . لكن وزارة الزراعة اعترضت لعدم موافقتها على الاستيلاء على الاراضى الزراعية والبناء عليها . ثم عرض الموضوع على مجلس الدولة الذى قرر فى فتواه ضرورة موافقة وزارة الزراعة تنفيذا للقانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣ ( أصدر الفتوى المستشار الدكتور أحمد يسرى النائب الاول لرئيس مجلس الدولة ) .

بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« لا يجوز انشاء مبان أو اقامة أعمال ... »  
(faire des installations)

هذه العبارة كانت وما زالت محل خلاف بين الفقه في تفسير المقصود بها منذ صدور قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ ...

فذهب بعض الفقه سنة ١٩٨٣ الى القول : اختلف الكثيرون في تفسير المعنى الوارد بالنص ، والمقصود من اقامة الأعمال . ولا شك أن المشرع قصد بها معنى مختلفا تماما عن المعنى السابق له ( انشاء المباني ) أو اللاحق له ( توسيع المباني أو تعديلها أو غير ذلك ) . ولا شك أيضا أن المقصود باقامة الأعمال هي أعمال البناء . وانشاء البناء يختلف عن اقامة أعمال البناء ، لأنه اذا كان الانشاء ليس الا مجرد اقامة المبنى لأول مرة والبدء في اقامته ، فان اقامة أعمال البناء تمتد بعد ذلك لتشمل المرحلة اللاحقة على الانشاء ، والتي لا بد من استخراج ترخيص لاقامة تلك الأعمال ... ان اقامة الأعمال يشمل الأعمال التالية .. لانشاء واقامة المبنى وأساساته لأول مرة . ومن الممكن أن يعاقب الشخص على انشاء المباني ، وأيضا على اقامة الأعمال ، متى كان هناك فارق زمني بين الأفعال السابقة والأفعال اللاحقة ... (١١) .

ويؤخذ على هذا الرأي أنه لم يوضح ماهية الأعمال التالية لانشاء واقامة المبنى وأساساته لأول مرة ، ولم يمثل لاقامة الأعمال حتى يزيل الغموض الذي تتصف به ، وعلى ذلك فلا ينبغي هذا الغموض الا بالرجوع الى الأمثلة التي أوردتها المذكرات الايضاحية لقوانين المباني القديمة على النحو الذي فعلناه لاحقا ...

وذهب بعض الفقه سنة ١٩٨٤ الى القول بأن المقصود باقامة الأعمال هنا أعمال البناء كاقامة سور وخلافه (١٢) .

---

(١١) الأستاذ حامد عبد الحليم الشريف في « شرح أحكام المباني في التشريع المصري فنها وقضاء » ط ١ س ١٩٨٣ ص ٥٥ .

— الأستاذ حامد عبد الحليم الشريف في « المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص » ط ٢ س ١٩٩٣ ص ٣١ .

(١٢) المستشار معوض عبد التواب في « الوسيط في شرح تشريعات البناء والهدم » ط ١ س ١٩٨٤ ص ٢٣ .

ويؤخذ على هذا الرأي أنه جاء مقتضيا ودون تأصيل ، فلم يوضح  
سماحية العلاقة بين هذه المجموعة ( اقامة الأعمال ) ، وبين المجموعة الأولى  
السابقة عليها ( انشاء المباني الجديدة ) ، أو المجموعة الثالثة اللاحقة عليها  
( أعمال التوسيع أو التعلية أو التدعيم أو الهدم ) ، ثم انه اقتصر في  
تمثيله على عبارة « سور وخلافه » لا غير .

وقال المؤلف سنة ١٩٨٧ انه يبين من عبارة المادة ١/٤ من قانون  
المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ ان المجموعة الثانية من أعمال البناء المحظورة  
هي « اقامة أعمال » . ونظرا لغموض هذه العبارة ، كان لابد من الرجوع  
الى التطور التاريخي والتشريعي للنص لاستجلاء الغموض الذي اكتنفها .

هذه المجموعة قد نص عليها قانون المباني ١٩٥٤/٦٥٦ لأول مرة  
بقوله : « لا يجوز لأحد أن ينشئ بناء ، أو يقيم أعمالا ... » . وقد قلنا أن  
هذه المجموعة تتصف بالغموض لولا مسارعة المذكرة الايضاحية الى التمثيل  
لها وإزالة ما اكتنفها من غموض (١٣) ، وذلك بقولها « ومثال الأعمال المذكورة  
في هذه المادة اقامة الأسوار والسيجات وما شابهها » (١٤) . ثم تنابع  
النص عليها في قانون المباني ١٩٦٢/٤٥ ومن بعده القانون الحالي ١٠٦/  
١٩٧٦ ، وأضافت مذكرتاها الى الأمثلة السابقة كلمة النصب (١٥) .

كذلك يلاحظ أن الأمر العالي الصادر في ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ قد نص  
أيضا على أمثلة أخرى تدخل في عداد المجموعة الثانية الخاصة « باقامة  
أعمال » بقوله : « لا يجوز مطلقا لأحد أن يبنى في المدن والقرى الموجود بها  
الآن مصلحة تنظيم أو التي ستشكل فيها المصلحة المذكورة بقرار من نظارة  
الأشغال العمومية منازل أو عمارات أو أسوار أو بلاكونات أو سلالم خارجية  
مكشوفة أو مماشى أو غير ذلك ... » (١٦) .

وبناء على ذلك يكون المقصود باقامة الأعمال الآتى : اقامة الأسوار  
والسيجات والنصب والبلكونات واللالم الخارجية المكشوفة والمماشى وما  
شابهها ، وبذلك ينجلي الغموض الذي يكتنف هذه المجموعة ولا تختلط

---

(١٣) راجع البند ٢٦ ص ٥٨ .

(١٤) راجع النشرة التشريعية العدد الثانى عشر ( ديسمبر سنة ١٩٥٤ ) ص ٣٧٠٥ .

(١٥) راجع النشرة التشريعية العدد الاول ( يناير ١٩٦٢ ) ص ٢١٥ .

٢ راجع النشرة التشريعية العدد التاسع ( سبتمبر سنة ١٩٧٦ ) ص ٤٢٥٠ .

(١٦) راجع البند ١٧ ص ٤٠ .

بالمجموعة الأولى الخاصة بإنشاء المباني الجديدة أو بالمجموعة الثالثة الخاصة بأعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم .

وذهب بعض الفقه سنة ١٩٨٨ الى تأييد رأينا السابق بقوله : جرى نص المادة على انه « لا يجوز إنشاء مبان أو اقامة أعمال ... الخ » . ولاشك أن مدلول اقامة الأعمال يشمل الانشاء ، غير أن المشرع بجمعه في النص بين إنشاء المباني واقامة الأعمال ، أفصح عن أنه يقصد باقامة الأعمال معنى يختلف عن إنشاء المباني ، وإن كان لم يوضح المقصود بهذه الأعمال . وقد كشفت المذكرة الايضاحية للقانون عن مدلول هذه الأعمال بالأمثلة التي ضربتها لها بقولها : ومثال الأعمال المذكورة في هذه المادة « اقامة الأسوار والسيجات وما شابهها » .

وقد سبق أن أوردت المادة الأولى من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ ( الملغى ) عبارة النص الحالي ، وأضافت المذكرة الايضاحية لهذا القانون الى الأمثلة السابقة « النصب » .

كما أن الأمر العالي الصادر بتاريخ ١٨٨٩/٨/٢٦ نص في مادته الأولى على أمثلة تدخل في مفهوم اقامة الأعمال ، اذ أفصحت على أنه « لا يجوز مطلقا لأحد أن يبنى في المدن والقرى الموجود بها الآن مصلحة تنظيم ، أو التي ستشكل فيها المصلحة المذكورة بقرار من نظارة الأشغال العمومية منازل أو عمارات أو أسوار أو بلاكونات أو سلالم خارجية مكشوفة أو مماشي أو غير ذلك ... » .

وبالترتيب على ما تقدم يمكن القول بأنه يقصد باقامة الأعمال : اقامة الأسوار والسيجات والنصب والبلاكونات والسالام الخارجية المكشوفة والمماشي وما شابه ذلك « (١٧) » .

ويبين من هذا الرأي أنه أخذ بتفسير المؤلف للمقصود بعبارة اقامة الأعمال وبذات تأصيله ثم أشار اليه بالهامش .

وذهب بعض الفقه سنة ١٩٨٩ الى تأييد رأينا السابق بقوله : وقد كشفت المذكرة الايضاحية للقانون - على استحياء - عن مدلول هذه الأعمال

---

(١٧) المستشار محمد عزمي البكري - رئيس محكمة الاستئناف - في « شرح قانون

المباني الجديدة » من الناهيتين ١ - نية والجنائية ط ١ س ١٩٨٨ ص ٥٥ .

بالأمثلة التي ضربتها لها بقولها : « ومثال الأعمال المذكورة في هذه المادة إقامة الأسوار والسيجات وما شابهها ٠٠٠ » مما حدا بالفقه بصدد تفسير هذا النص الى القول بأن المقصود بإقامة الأعمال : « إقامة الأسوار والسيجات والنصب والبلكونات والسلام الخارجية المكشوفة والممشى وما شابه ذلك » .

ورغم أن هذا التفسير يتلاءم ويتسق مع الأصول العامة لتفسير النص القانوني ، إلا أن المشرع قد جانبه الصواب تماما في هذا الشأن ، وهو يعبر عن ذلك المعنى الذي قال به الفقه و « أفصحت » عنه المذكرة الايضاحية بلفظ « إقامة الأعمال » ، اذ لا يمكن لفقيه - أو غير فقيه - القول بأن لفظ إقامة الأعمال يعنى قانونا « إقامة الأسوار والسيجات وما شابهها » ، على حد ما جاء بالمذكرة الايضاحية للقانون المذكور .

عموما فانه مما يشفع لهذا اللفظ من غموض وعدم وضوح ، كونه قد ورد ضمن نصوص قوانين تنظيم المباني ، والتي تتسم على حد ما ذكرنا بموضع آخر من الكتاب بالتخبط التشريعي وعدم الوضوح .

وأخيرا فائنا لا نجد بدا ازاء وضوح النص على النحو سالف الذكر ، من اعتناق هذا التفسير الذي قال به الفقه و « أفصحت » عنه المذكرة الايضاحية للقانون (١٨) .

## (٢٩) المجموعة الثالثة : أعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم :

تنص المادة ١/٤ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« لا يجوز انشاء مبان ، أو إقامة أعمال ، أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها ٠٠٠ » .

وبين من هذه العبارة أن المجموعة الثالثة من أعمال البناء المحظورة هى « التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم » . هذه المجموعة

---

(١٨) الأستاذ محمود عبد الحكيم عبد الرسول - وكيل نيابة بلدية القاهرة - في « المرجع فى شرح قانون المباني الجديد » ط ١ س ١٩٨٩ ص ٢٠٣ و ٢٠٤ .

مقدمة قدم المجموعة الأولى ، فقد جرمتها جميع قوانين المباني على التوالي :  
الأمر العالى الصادر فى ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ (١٦) ، والقانون ١٩٤٠/٥١ (٢٠)  
والقانون ١٩٤٨/٩٣ (٢١) ، والقانون ١٩٥٤/٦٥٦ (٢٢) ، والقانون الحالى  
١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ (٢٣) .

ويبين من ظاهر النص أن هذه المجموعة الثالثة من أعمال البناء  
المحظورة معطوفة على المجموعة الثانية الخاصة بإقامة أعمال ، ولكن الحقيقة أن  
هذه المجموعة معطوفة على المجموعة الأولى الخاصة بالمباني . ويؤكد هذا  
التفسير استقراء قوانين المباني السابقة على القانون ١٩٥٤/٦٥٦ الذى نص  
على المجموعة الثانية لأول مرة ، فكان الأمر العالى الصادر فى ٢٦ أغسطس  
١٨٨٩ ينص على أنه : « لا يجوز مطلقا لأحد أن يبنى . . . ولا يسوغ له  
أيضا توسيع تلك الأبنية أو تعاليتها أو تقويتها أو ترميمها أو هدمها . . . »  
- وكان القانون ١٩٤٠/٥١ ينص على أنه : « لا يجوز لأحد أن ينشئ بناء  
. . . أو أن يوسعه أو يعليه أو يعدل فيه . . . » - وكان القانون ١٩٤٨  
ينص على أنه : « لا يجوز لأحد أن ينشئ بناء . . . أو يوسعه أو يعليه  
أو يعدل فيه . . . »

كما يبين أن هذه المجموعة تشتمل على خمس نقاط هى : التوسيع  
والتعليق والتعديل والتدعيم والهدم . وقد قلنا أنها لا تتصور الا بالنسبة الى  
المباني القائمة دون المجموعة الأولى الخاصة بإنشاء المباني الجديدة (٢٤) .

### (٣٠) توسيع المباني : (agrandissement)

ويقصد بتوسيع المباني التكبير أى زيادة مساحة أو حجم المبنى أو  
الحيز المكاني القائم الى مساحة أوسع أو حجم أكبر . والتوسيع بهذا المعنى  
قد يكون أفقيا أو رأسيا .

ومثال التوسيع الأفقى إزالة حائط فاصل بين حجرتين صغيرتين

(١٩) راجع البند ١٦ ص ٣٩ .

(٢٠) راجع البند ١٧ ص ٤٠ .

(٢١) راجع البند ١٨ ص ٤١ .

(٢٢) راجع البند ١٩ ص ٤٢ .

(٢٣) راجع البند ٢٣ ص ٤٩ .

(٢٤) راجع ص ٥٥ .

وجعلهما حجرة واحدة واسعة أو كبيرة ، أو إزالة حائط فاصل بين شقتين صغيرتين وجعلهما شقة واحدة واسعة أو كبيرة (٢٥) . ويذهب بعض الفقهاء الى عكس ذلك ، ويراه تعديلا للبناء وليس توسيعا له ، طالما لم يؤد الى ضم مسطح جديد للبناء القائم بالفعل (٢٦) . ولكن هذا الرأي مردود بأن توسيع المبنى ككل بضم مسطح جديد اليه هو صورة من صور التوسيع ، الى جانب صور أخرى مثل توسيع الوحدة السكنية ذاتها بجعلها حجرة أو شقة أوسع أو أكبر .

ومثال التوسيع الرأسي بناء سندرة داخل محل . هذه الصورة قد تتداخل مع معنى التعديل في عرف قانون المحال الصناعية والتجارية . ( المادة ١١ من القانون ١٩٥٤/٤٥٣ المعدل بالقوانين ١٩٥٦/٣٥٩ و ٢٠٩/١٩٨٠ و ١٩٨١/١٧٧ ) أو قانون المحال العامة ( المادة ١٠ من القانون ١٩٥٦/٣٧١ المعدل بالقانون ١٩٥٧/١٧٠ ) . ويذهب بعض الفقهاء الى عكس ذلك ويراه تعديلا للمحل وليس توسيعا ، وبالتالي لا يعتبر من أعمال البناء . ولا يطبق عليه القانون ١٩٧٦/١٠٦ (٢٧) .

### (٣١) تعلية المباني : (hausse)

ويقصد بالتعلية الارتفاع بالمبنى القائم الى أكثر من الارتفاع المخصص به ، وبمعنى آخر زيادة عدد طوابق المبنى القائم الى أكثر من العدد الوارد بالترخيص . مثل اقامة طابق أو دور فوق عمارة قائمة زيادة على عدد الطوابق أو الأدوار الواردة بالترخيص . وقد تضمن تقرير اللجنة المشتركة من لجنتي الاسكان أن من أسباب ظاهرة انهيار المباني « المضاربة على أسعار الأراضي مما أدى الى ارتفاع ثمنها ، الأمر الذي دفع بعض الملاك الى الارتفاع بالمباني عن الحدود المقررة قانونا لتعويض الارتفاع في أسعار الأراضي » . كما تضمن تقرير اللجنة المذكورة التوصية الآتية « القضاء على المضاربة في أسعار الأراضي الفضاء ، وذلك بتوفير الأراضي اللازمة للبناء بأسعار مخفضة

---

(٢٥) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٣٣ .

— المؤلف الطبعة الأولى ص ٥٣ .

— المستشار عزمي البكري المرجع السابق ص ٥٦ .

(٢٦) الأستاذ محمود عبد الرسول المرجع السابق ص ٢٠٦ .

(٢٧) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٣٣ .

وتخطيط مناطق جديدة مع توفير المرافق العامة الأساسية لها» (٢٨) .  
ويلاحظ وجوب الحصول على ترخيص بتعليق المبنى ، أى الارتفاع  
بالبناء بإقامة مباني جديدة فوق المباني القائمة ، حتى ولو كانت تلك  
المباني القائمة قد تمت إقامتها بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة  
بشئون التنظيم .

والعلة فى اشتراط الحصول على ترخيص بالتعليق ، حتى ولو كانت  
المباني القائمة قد تمت إقامتها بدون ترخيص ، ان المعروف فى علوم  
الهندسة ان الأساسات الخرسانية الخاصة بكل مبنى من المباني القائمة ،  
هى ذات قدرة محدودة على التحميل فوقها من الناحية الهندسية الفنية ،  
بحسب قوة تحمل التربة وارتفاع وقطر ومسافات العواميد الخرسانية ،  
وبصفة عامة معرفة ما اذا كانت اجهادات التصميم تسمح بالتعليق من عدمه .  
فاذا أراد المالك تعليق المبنى بالمعنى السالف بإقامة دور أو دورين أو  
ثلاثة أدوار أو أكثر ، فان ذلك يعنى تحميل الأساسات الخرسانية بحمل  
أكبر قد لا تتحمله فاذا التزم المالك حكم القانون ولجأ الى استصدار  
ترخيص بالتعليق ، أمكن للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ان تكشف  
على الأساسات الخرسانية للمبنى المراد تعليقه ، ثم قياس مدى تحملها أو  
عدم تحملها التعليق المطلوبة ، الأمر الذى يترتب عليه المحافظة على أرواح  
وأموال الناس من الخطر . أما اذا لم يلتزم المالك حكم القانون ولم يلجأ  
الى استصدار ترخيص بالتعليق على النحو السالف ، وانما أجرى التعليق  
بدون الحصول على ترخيص - وغالباً تكون الأساسات لا تتحمل - الأمر  
الذى يترتب عليه تعريض أرواح وأموال الناس للخطر .

#### وقضت محكمة النقض بصدور تعليق المبنى :

« لما كان ذلك ، وكانت المادة الأولى من القانون رقم ١٠٦ لسنة  
١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء تنص على أنه « فيما عدا المباني  
التي تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات وشركات القطاع العام ،  
يحظر فى أية جهة من الجمهورية داخل حدود المدن والقرى أو خارجها إقامة

---

(٢٨) راجع تقرير اللجنة المشتركة من لجنى الاسكان والمرافق العامة والتعمير ، والشئون  
الدستورية والتشريعية ، ومكتب لجنة الحكم المحلى والتنظيمات الشعبية بمجلس الشعب عن  
مشروع القانون ١٩٨٣/٣٠ بتعديل قانون المبنى ١٩٧٦/١٠٦ .

مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميم مبنى متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه ، إلا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها وإجراءاتها والبيانات التي تقدم إليها ، قرار من وزير الإسكان والتعمير ، وذلك في حدود الاستثمارات المخصصة للبناء في القطاع الخاص ، ، ، .

وتنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ منه على أنه « ويجوز تحقيقاً لمصلحة عامة أو لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو مراعاة لظروف العمران إعفاء مدينة أو قرية أو جهة من تطبيق أحكام الباب الثاني وفي جميع الأحوال يكون النظر في الإعفاء بناء على اقتراح المجلس المحلي » . كما تنص المادة ٣٠ من ذات القانون على أن « تختص بنظر طلبات الإعفاء وفقاً لأحكام المادة السابقة ووضع الشروط البديلة التي تحقق الصالح العام في حالة الموافقة على طلب الإعفاء » . وتعرض قرارات اللجنة على وزير الإسكان والتعمير وله التصديق عليها أو رفضها بموجب قرار مسبب ، وفي حالة التصديق على قرار اللجنة بالموافقة على الإعفاء يصدر الوزير قراراً بالإعفاء يتضمن الشروط البديلة .

فإن الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر بما انتهى إليه من قيام المطعون ضده بتعليق سبعة طوابق بارتفاع يزيد على خمسة وثلاثين متراً لا يكون مخالفاً للقانون بعد حصوله على مجرد موافقة لجنة الإعفاءات على ذلك يكون قد أخطأ صحيح القانون بما يوجب نقضه . ولما كان الحكم المطعون فيه فيما انساق إليه من خطأ في تطبيق القانون قد حجب نفسه عن تمحيص موضوع الدعوى ، فإنه يتعين أن يكون مع النقض الاعادة ، (٢٩) .

### (٣٢) تعديل المباني : (modification)

ويقصد بالتعديل تغيير معالم المبنى القائم على نحو مخالف للترخيص ، مثل تغيير مدخل أو فناء العمارة أو موقع السلالم أو شكل الشرفات .

ويلاحظ ابتداءً أن إجراء أعمال التعديل أو التغيير هنا إنما يكون في

(٢٩) نقض جنائي ١٩٨٢/٦/١٢ طعن ٥٢/١٨١١ قضائية .

- نقض جنائي ١٩٨٢/٦/١٢ طعن ٥٢/١٨١٢ قضائية .

- المدونة الذهبية - الإصدار الجنائي - العدد الثاني، ط ١، ص ١٩٨٥ ص ٢٠٧ .

**المباني القائمة فعلا ، حتى تندرج داخل المجموعة الثالثة من أعمال البناء المحظورة والمجرمة بالمادة ٤ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ .** أما اجراء هذه الأعمال فى المباني الجديدة المنشأة لأول مرة ، فانه يندرج تحت تهمة أخرى هى مخالفة الرسومات الانشائية المجرمة بالمادة ٧ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ .

ويمكن تعريف مدخل العمارة بأنه المكان المخصص لدخول وخروج السكان .

**وقد عرفت اللائحة التنفيذية لقانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ الفناء** بأنه « فراغ متصل بالفضاء الخارجى من أعلاه ، مخصص لآنارة وتهوية غرف ومرافق البناء ، ويمتد من أسفله الى أعلاه دون أى عائق بخلاف البروزات المسموح بها عليه » . ثم فرقت اللائحة بين ثلاثة أنواع من الأفنية هى : الفناء الخارجى وهو « فراغ متصل بالفناء الخارجى من أعلاه ومن أحد جوانبه على الأقل على حد الطريق » . - والفناء الداخلى هو « فراغ متصل بالفضاء الخارجى من أعلاه ومحاط بالحوائط من جميع الجهات أو من بعضها والبعض الآخر على حد ملكية الجار » . - والفناء المشترك وهو « فراغ يدخل ضمن أكثر من ملكية متجاورة » ( المادة ٢٤ ) ( ٣٠ ) .

**كما فرقت اللائحة التنفيذية المذكورة بين ثلاثة أنواع من السلالم هى:** السلم الرئيسى وهو « السلم الأساسى للمبنى المستخدم للتوصيل الى جميع أدوار المبنى » . - والسلم الثانوى وهو « السلم الاضافى فى مبنى به سلم رئيسى ، ويستخدم للتوصيل الى جميع الأدوار » . - والسلم الخارجى المكشوف وهو « السلم غير المغطى من أعلى والمكشوف من جانب واحد أو أكثر » ( المادة ٢٤ ) .

**كذلك عرفت اللائحة التنفيذية المذكورة الشرفات بقولها : « الشرفة** هى الفراندة أو البلكونة » ( المادة ٢٤ ) . ويلاحظ أن أزمة المساكن الطاحنة التى تمر بها البلاد فى الوقت الحاضر والرغبة فى توسيع المساكن قد أدت الى انتشار ظاهرة مؤسفة هى ظاهرة تقفيل الشرفات أى احاطتها بالخشب والزجاج أو بالآلمنيوم والزجاج وضمها الى حجرات الشقة ، ومرجع

الأسف هنا أن تقفيل الشرفات على هذا النحو وإن كان يضيف إلى الشفة بضعة سنتيمترات تكون محدودة في استعمالها والانتفاع بها ، إلا أن القبح الشديد الذي يصيب جمال وشكل ورونق العمارة يفوق عشرات المرات الفائدة التي تترتب عليها . ولذلك فلا يجوز إجراؤها إلا بترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلي (٣١) .

ويلاحظ أن التعديل الذي يتعلق بالمصاعد الكهربائية لا يخضع لحكم التعديل الوارد في قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ ، وإنما يخضع لأحكام القانون الخاص بالمصاعد الكهربائية ١٩٧٤/٧٨ . و « يقصد بالمصعد في تطبيق أحكام القانون الأداة المعدة لنقل الأشخاص أو البضائع بين مستويين أو أكثر في اتجاه رأسي ، بواسطة صاعدة تعمل بأجهزة كهربائية » ( المادة ١/١ ) ، و « لا يجوز تركيب مصعد إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة المختصة بالمجلس المحلي ووفقاً للمواصفات والاشتراطات الفنية التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير » ( المادة ١/٣ ) ، و « لا يجوز تشغيل مصعد إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة المختصة بالمجلس المحلي ، وبعد التأمين بقيمة غير محدودة عن حوادث المصعد بما يغطي المسؤولية المدنية عن الأضرار التي تقع للغير عن مدة الترخيص » ( المادة ١/٤ ) . و « لا يجوز إجراء أي تعديل في المصعد إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة المختصة ، وبعد مراعاة الشروط الفنية التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير . - ويقصد بالتعديل أي تغيير يخالف الأوضاع والشروط والمواصفات الواردة في الترخيص بتشغيل المصعد » ( المادة ١/٦ و ٢ ) . و « يعاقب كل من يقوم بتركيب مصعد أو تشغيله أو إجراء تعديل فيه بالمخالفة لأحكام المواد ٣ و ٤ و ٦ من هذا القانون بغرامة لا تقل عن خمسين جنيهاً ولا تجاوز مائتي جنيه » ( المادة ١/١٨ ) (٣٢) .

ويلاحظ أن التعديل في أوضاع المحال الصناعية والتجارية سواء في الداخل أو الخارج لا يخضع لحكم التعديل الوارد في قانون المباني الحالي

(٣١) الأستاذ حامد الشريف في المرجع السابق ص ٦٩ .

(٣٢) راجع الجريدة الرسمية العدد ٣٠ ( تابع ) في ١٩٧٤/٧/٢٥ .

- راجع النشرة التشريعية العدد السابع ( يوليو سنة ١٩٧٤ ) ص ٣٦٢٢ .

- راجع قرار وزارة الإسكان ١٩٧٥/٢٤١ باللائحة التنفيذية لقانون المصاعد الكهربائية

١٩٧٤/٧٨ - جريدة الوقائع المصرية العدد ١٨٦ في ١٩٧٥/٧/١٤ .

١٠٦/١٩٧٦ ، وإنما يخضع لأحكام القانون ١٩٥٤/٤٥٣ بشأن المحال الصناعية والتجارية المعدل بالقرار بقانون ١٩٥٦/٣٥٣ ( المواد ١١ و ١٧ و ١٨ و ١٩ ) (٣٣) .

كذلك يلاحظ أن التعديل في أوضاع المحال العامة سواء من الداخل أو الخارج لا تخضع لحكم التعديل الوارد في قانون المباني الحالي ١٠٦/١٩٧٦ ، وإنما يخضع لأحكام القانون ١٩٥٦/٣٧١ المعدل بالقانون ١٩٥٧/١٧٠ (٣٤) .

ومن المشكلات العملية التي تثور بصدد الكلام عن تعديل المباني انتشار ظاهرة تقفيل البلكونات والشرفات والتراسات في المدن والمحافظات على مستوى الجمهورية ، وذلك بإحاطتها بسواتر خشبية أو معدنية بالإضافة إلى الزجاج .

فذهب بعض الفقه إلى اعتبار تقفيل البلكونات من أعمال البناء التي لا يجوز إجراؤها إلا بترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ، استنادا إلى اللائحة التنفيذية لقانون المباني التي حددت مواصفات التشطيب للمستويات المختلفة للمساكن الاقتصادية أو المتوسطة أو فوق المتوسطة ، إذ لكل منها مواصفات تشطيب خاصة تختلف عن الأخرى ، وأمر تلك المواصفات من التشطيب لا يكون متروكا لأصحاب الشأن ، بل أنه يخضع للتحديد الوارد باللائحة التنفيذية . فإذا كان المبنى جديدا وسيقام لأول مرة ، فإن تقفيل الشرفة أو البلكونة بالزجاج أو الحديد أو الخشب أو خلافه ، يكون مبينا في الترخيص . وقد أشارت اللائحة التنفيذية إلى أمثلة هذا التحديد بقولها « يجب ألا يقل ارتفاع درابزين الشرفات عن ٩٠ سمتر بالنسبة للدوار الثمانية الأولى أعلى منسوب سطح الرصيف ، ويزاد هذا الارتفاع بمقدار ٥٠ ( سم ) لكل خمسة أدوار تالية » ( المادة ٣٠ من اللائحة ) (٣٥) .

---

(٣٣) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٦٧ مكرر في ٢٦/٨/١٩٥٤ .  
- راجع النشرة التشريعية العدد الثامن ( أغسطس سنة ١٩٥٤ ) ص ١٧٣٠ .  
- راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٨٤ مكرر في ١٨/١٠/١٩٥٦ .  
- راجع النشرة التشريعية العدد العاشر ( أكتوبر سنة ١٩٥٦ ) ص ٢٥٩٦ .  
(٣٤) النشرة التشريعية العدد العاشر ( أكتوبر سنة ١٩٥٦ ) ص ٢٦٩٧ .  
النشرة التشريعية العدد السابع ( يولية سنة ١٩٥٧ ) ص ١٥٧٢ .  
(٣٥) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ط ١ ص ٦٩ .

وذهب بعض الفقه ان تقفيل البلكونات لا تعد من قبيل تعديل البناء ، في مفهوم قانون المباني ، وبالتالي لا يستلزم القيام بها الحصول على ترخيص من الجهة المختصة بشئون التنظيم ، تأسيسا على أن العلة التشريعية من تجريم تعديل البناء منعقدة في هذه الحالة ، ثم أن الغالبية العظمى من سكان العمارات بالمدن المختلفة بجميع أنحاء الجمهورية يقومون بعمل هذه التركيبات الزجاجية أو الخشبية اتقاء للأتربة وحرارة الشمس والتدفئة وغير ذلك من الأغراض (٣٦) .

**ونؤيد الرأي الأول في اعتبار تقفيل البلكونات من قبيل تعديل البناء** في مفهوم قانون المباني ، ونضيف الى الاستناد الى اللائحة التنفيذية لقانون المباني الصادرة بقرار وزارة الاسكان ١٩٧٧/٢٣٧ ، التي حددت مواصفات التشطيب المختلفة للمساكن الاقتصادية أو المتوسطة أو فوق المتوسطة ، ولم تترك أمره لأصحاب الشأن الآتي :

- ١ - أن استنباط حكم من اللائحة التنفيذية لقانون المباني ليس توسعا في التفسير ، ولا يضعف السند القانوني المستمد منها .
- ٢ - ان قيام الغالبية العظمى من سكان العمارات بتقفيل البلكونات ، لا يبيح مخالفة قانون المباني أو تعديل المباني بدون ترخيص ، طالما ان هذا التقفيل يجرى على خلاف ترخيص انشاء المبني ، ذلك الترخيص الصادر طبقا للرسومات الهندسية ، المعتمدة على مواصفات التشطيب للمستويات المختلفة للمساكن .
- ٣ - ان البلكونات هي الرئة التي يتنفس بها المسكن ، وكما ان الانسان لا يستغنى عن احدى رئتيه الا لضرورة مرضية فكذلك المسكن ، والا كانت الرسومات الهندسية قد استغنت عنها ابتداء .
- ٤ - ان اتقاء الأتربة وحرارة الشمس والتماس التدفئة لها طرق أخرى . أما التقفيل العشوائي للبلكونات فهو تخلف حضارى ، من شأنه أن يشوه جمال وتنسيق المباني ، وبالتالي يشوه جمال ورونق المدينة .

### (٣٣) تدعيم المباني :

ويقصد بالتدعيم التقوية . وقد عرفت المذكرة الايضاحية لقانون المباني ١٩٦٢/٤٥ بأنه : تقوية المباني القائمة وإزالة الخلل بها باستعمال

مواد البناء كالطوب والحرسانة والحديد والأخشاب وما شابهها لما تحتاجه هذه العملية من رقابة ومواصفات فنية، (٣٧) . كما عرفت المذكرة الايضاحية لقانون المباني الحالى ١٠٦/١٩٧٦ بأنه : « تقوية المباني القائمة وازالة ما بها من خلل لما تحتاجه هذه العملية من رقابة ومواصفات فنية، (٣٨) .

ويقترَب التَّدعيم من الترميم والصيانة . ويعرف الفقه الترميم بأنه اصلاح الأجزاء المعيبة من المبنى أو ملحقاته ، سواء أكان العيب نتيجة خطأ فى الانشاء أو نتيجة خطأ فى الاستعمال ، أو نتيجة تلف بسبب كثرة الاستعمال ، أو بسبب الاستعمال العادى وما قد يتطلبه (٣٩) وقد تضمنت المادة ٢٩ من اللائحة التنفيذية لقانون المساكن ١٩٧٧/٤٩ أمثلة عديدة للترميم (٤٠) .

(٣٧) راجع النشرة التشريعية العدد الأول ( يناير سنة ١٩٦٢ ) ص ٢١٥ .  
(٣٨) راجع النشرة التشريعية العدد التاسع ( سبتمبر سنة ١٩٧٦ ) ص ٤٢٥٠ .  
(٣٩) الدكتور أحمد أبو الوفا فى « التعليق على النصوص الاجرائية فى قانون ايجار الأماكن » ط ٢ س ١٩٨٢ ص ٣٤ .  
(٤٠) تدعى المادة ٢٩ من اللائحة التنفيذية لقانون المساكن ١٩٧٧/٤٩ على أن :  
« يعتبر من أعمال الترميم والصيانة تطبيقا للمادة ٥٥ من القانون المشار اليه الأعمال الآتية :

- ١ - تدعيم وترميم الأساسات المعيبة .
- ٢ - ترميم الشروخ بمباني الحوائط وتنكيس الأجزاء المتكاملة أو المتفككة منها .
- ٣ - تدعيم وتقوية الأعمدة الحاملة لأجزاء المبنى .
- ٤ - تدعيم وتقوية الأسقف المعيبة بسبب الترخيم أو الميل أو التشريح أو تآكل مواقع الارتكاز أو كسر الكمرات أو الكوابيل الحاملة لها .
- ٥ - اصلاح وترميم التلف فى أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ الذى يؤدى الى تسرب المياه للحوائط أو لأجزاء المبنى وبصفة خاصة الأساسات .
- ٦ - اصلاح وترميم التالف من الأرضيات اذا كان هذا التلف من شأنه التأثير على سلامة البناء أو تعريض سكان الأدوار السفلى كلها أو بعضها للخطر .
- ٧ - استبدال درج السلم المتداعية وتدعيم الحوائط والكمرات والهياكل الحاملة لها .
- ٨ - اصلاح أو استبدال التالف من الأعمال والتركيبات الكهربائية التى قد تؤدى الى حوادث حريق أو الى تعريض الأرواح للخطر .
- ٩ - اصلاح وترميم خزانات وطمبات المياه والأعمال والتركيبات الصحية للمباني والصرف - سواء منها المكشوفة أو المدفونة - واستبدال الأجهزة والأدوات والأجزاء التالفة بها .
- ١٠ - أعمال البياض والدهانات التى تستلزمها إعادة الحالة الى ما كانت عليه فى الأجزاء التى تناولها الترميم أو الصيانة ( قرار وزارة الاسكان والتعمير ١٩٧٨/٩٩ فى جريدة الوقائع المصرية العدد ٦١ فى ١٤/٣/١٩٧٨ ، وفى النشرة التشريعية العدد الثالث ( مارس سنة ١٩٧٨ ص ١٦٣٤ ) .

كما يعرف الفقه الصيانة بأنها ما يتطلبه ضمان الانتفاع بالمبنى وملحقاته ، للحفاظ عليه في حالة تمكنه من استمرار الانتفاع به . وتنقسم الصيانة الى نوعين صيانة دورية وصيانة عامة . وقد تكون الصيانة الدورية من ناحية الخدمات التي تؤدي للمبنى أو ملحقاته ( أى كوصف لهذه الخدمات ) ، ومن ناحية المقابل الذي يؤدي عنها كاقساط صيانة المصعد للأشخاص أو البضائع أو ماكينة المياه التي تؤدي شهريا أو كل ثلاثة أشهر مقابل قيام الشركة التي تتولى الصيانة بالإشراف من تلقاء نفسها على الماكينة وتأمين حسن استعمالها وسلامتها . - وقد تكون الصيانة عامة بمعنى الإصلاحات الواجب القيام بها لاعادة تشغيل الماكينة أو لضمان الانتفاع بالمبنى أو ملحقاته حتى يمكن استمرار الانتفاع به دون اضرار أو خطر . كاصلاح المصعد أو درجات المبنى أو ماكينة رفع المياه أو باب المبنى الرئيسي أو مواسير المياه خارج الوحدة السكنية أو الصرف خارجها(٤١) . وقد تضمنت المادتان ٢٥ و ٢٦ من اللائحة التنفيذية لقانون المساكن المعدل ١٩٨١/١٣٦ أمثلة لأعمال الصيانة العامة والدورية على التوالي(٤٢) .

- 
- (٤١) الدكتور أحمد أبو الوفا في المرجع السابق ص ٣٤ .  
(٤٢) تنص المادة ٢٥ من اللائحة التنفيذية لقانون المساكن المعدل ١٩٨١/١٣٦ على أنه :  
« في تطبيق أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يقصد بأعمال الصيانة العامة ما يلي :  
١ - تدعيم وترميم الأساسات المعيبة .  
٢ - ترميم الشروخ بمباني الحوائط وتنعيس الأجزاء المتآكلة والمتفتكة منها .  
٣ - تدعيم وتقوية الأسقف المعيبة بسبب الترخيم أو الميل أو التشريح أو تآكل مواقع الارتكاز أو كسر الكمرات والكوابيل الحاملة لها .  
٤ - تدعيم وتقوية الأعمدة الحاملة لأجزاء المبنى .  
٥ - اصلاح وترميم التلفيات في أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ والأسطح التي تؤدي الى تسرب الماء للحوائط أو لأجزاء المبنى وبصفة خاصة الأساسات .  
٦ - استبدال درج السلم المتداعية وتدعيم الحوائط والكمرات والهيكل الحاملة لها .  
٧ - اصلاح واستبدال التالف من الأعمال والتركيبات الكهربائية الرئيسية التي يكون من شأنها أن تؤدي الى حوادث أو حريق أو تعريض الأرواح للخطر وكذا اضاءة مدخل المبنى والسلالم .  
٨ - اصلاح وترميم وصيانة خزانات المياه وطلعبات المياه والمصاعد والأعمال والتركيبات الصحية الخارجية للمياه والصرف سواء منها المكشوفة أو المدفونة واستبدال الأجهزة والأدوات والأجزاء التالفة بها .  
٩ - أعمال الإصلاحات الخاصة بمدخل المبنى وصناديق البريد . »  
كما تنص المادة ٢٦ من ذات اللائحة على أنه :  
« في تطبيق أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يقصد بأعمال الصيانة الدورية ما يلي :

ويلاحظ أن اقتراب معاني التدعيم والترميم والصيانة بنوعيتها ، أدى إلى الخلط بينها جميعا على النحو الذى يبين من الأمثلة التى تضمنتها اللائحتان التنفيذيتان للقانونين ١٩٧٧/٤٩ و ١٩٨١/١٣٦ . ولفض الاشتباك بينها نرى أن هناك معيارين للترقية بينهما : المعيار الأول هو وجوب استصدار ترخيص بالنسبة لأعمال التدعيم دون أعمال الترميم والصيانة بنوعيتها . والمعيار الثانى هو أن المقصود بالترميم والصيانة بنوعيتها هو ترميم وصيانة الأجزاء المشتركة الموجودة خارج وحدات المبنى وتخضع فى حكمها لقانون المساكن وتقسم نفقاتها بين المالك والمستأجرين على النحو الذى تنظمه المادة ٩ من القانون ١٩٨١/١٣٦ ، دون ترميم وصيانة الأجزاء غير المشتركة الموجودة داخل وحدات المبنى وتخضع فى حكمها للقانون المدنى وتقسم نفقاتها على النحو الذى تنظمه المادتان ٥٨٢ و ٦٥١ مدنى (٤٣) .

#### وتقول محكمة النقض بصدد بيان ماهية أعمال التدعيم والترميم :

« ١ - يتضح من استعراض نص المادتين الأولى والثالثة عشر من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ - فى شأن تنظيم المباني - أن أعمال البناء والتعلية والتدعيم تستلزم الحصول على ترخيص لاجرائها ، وهى محظورة من وقت اعتماد خط التنظيم فى الأجزاء البارزة عن خط التنظيم - فيما عدا أعمال الترميم لازالة الحلل وأعمال البياض .

٢ - أعمال الترميم فى حكم المادة الثالثة عشر من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ لا تتجاوز ما يرد على المبنى من اصلاحات تقتضيها الضرورة لازالة ما يعتوره من خلل ، وهى لاتعنى القيام بإنشاءات جديدة - كما تختلف عن أعمال التدعيم التى يقصد بها تقوية البناء ، لأن الشارع أراد بقاء المباني الواقعة خارج خطوط التنظيم على حالها حتى تزول ، فلا يجوز تقويتها أو

- 
- ١ - اصلاح درج السلم المكسورة أو التآكل ، وكسوة الأرضية فى السلاسل والمداخل .
  - ٢ - أعمال البياض والدهانات لواجهات المبنى والشبابيك من الخارج وكذلك الأعمال التى تتطلبها إعادة الحال الى ما كانت عليه فى الأجزاء التى تناولها الترميم والصيانة .
  - ٣ - استبدال الزجاج المكسور للسلم والمناور والمداخل .
  - ٤ - نزح الآبار والبيارات ومصارف المياه « ( راجع قرار وزارة التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى ١٩٨١/٧٦٦ ) .
- (٤٣) الدكتور أحمد أبو الوفا فى المرجع السابق ص ٣٥ .

تعليتها أو إعادة بنائها حتى لا تزيد قيمتها فتضار الخزانة العامة تبعا لهدم  
الزيادة .

فاذا كان مفاد ما أثبتته مهندس التنظيم في محضره أن ما قام به المتهم  
لم يكن ترميما لازالة خلل بواجهة مبنى بارز عن خط التنظيم ، وانما كان  
هدما واعادة بناء مما يدخل في نطاق الأعمال المحظورة طبقا لنص المادتين  
الأولى والثالثة عشر من قانون تنظيم المباني ، فان الحكم اذ قضي باعتبار هذه  
الأعمال من أعمال الترميم المباح القيام بها يكون مخطئا في تطبيق القانون  
على واقعة الدعوى ، مما يتعين معه نقضه نقضا جزئيا وتصحيحه بالنسبة  
لعقوبة الهدم ، (٤٤) .

**وقضت محكمة النقض بأن دفع الطاعن تهمة هدم البناء بدون ترخيص ،  
بأنه اقتصر على ترميمه دون هدمه ، دفاع جوهرى ، يجب تحقيقه أو الرد  
عليه .**

« متى كان يبين من مرافعة الدفاع بالجلسة الأخيرة أمام المحكمة  
الاستثنائية أن دفاع الطاعن كان يقوم على أنه لم يهدم المنزل وأنه قام  
بترميمه فحسب ، وطلب ندب خبير لمعاينته ، وكان يبين مما أدلى به مهندس  
التنظيم أمام محكمة أول درجة أن لدى الطاعن ترخيصا بترميم المنزل .

وكانت المحكمة على الرغم من ذلك قد اقتصرت في حكمها على مجرد  
القول بثبوت التهمة ( هدم منزل داخل المدينة وغير آيل للسقوط بدون  
تصريح ) مما أثبتته مهندس التنظيم ، دون أن تعرض لهذا الدفاع سواء  
بتحقيقه أو ابداء الرأى فيه . وكان هذا الدفاع جوهريا ومن شأنه - لو  
صح - أن يؤثر في مركز الطاعن من الاتهام ، فان حكمها يكون جوهريا  
معيبا بالاخلال بحق الدفاع والقصور في البيان (٤٥) .

**(٣٤) هدم المباني : (destruction)**

**يقصد بالهدم الازالة . وهو نوعان : هدم كلي يشمل ازالة المبنى**

---

(٤٤) نقض جنائى ١٩٦٠/٦/١٤ مجموعة محكمة النقض ١١ - ٢ - ٥٧٤ - ١٠٩ .

- نقض جنائى ١٩٦٠/٦/١٤ طعن ٢٩/١٨١٥ قضائية .

(٤٥) نقض جنائى ١٩٧٥/٢/١٧ مجموعة محكمة النقض ٢٦ - ١٧٢ - ٢٨ .

القائم كله حتى سطح الأرض ، وهدم جزئى يقتصر على هدم جزء من المبنى القائم بحيث يصبح الجزء المهدوم غير صالح للاستعمال بعد ذلك .

وقضت محكمة النقض بصدد تعريف الهدم بأن :

« ... المقصود بالهدم ازالته كله أو بعضه على وجه يصير الجزء المهدوم غير صالح للاستعمال فيما أعد له . ولما كان الحكم المطعون فيه لم يستظهر بدءاً ما اذا كان هناك مبنى بالمعنى الذى عناه القانون بالدور الثانى وما اذا كان الطاعن أزاله كله أو بعضه ، وكان هدم السور وبعض الحوائط لا يتحقق به هذا المعنى ، فانه يكون معيباً بالاخلال بحق الدفاع والقصور فى البيان مما يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون على واقعة الدعوى كما صار اثباتها فيه بما يستوجب نقضه والاحالة بالنسبة للطاعن والمتهم الأول الذى لم يقرر بالطعن لوحدة الواقعة وحسن سير العدالة » (٤٦) .

وقد حفل المشرع بتنظيم الرقابة على أعمال هدم المباني ، وتقول المذكرة الايضاحية لقانون المباني ١٩٥٦/٣٤٤ فى هذا الصدد :

« منذ وضعت الحرب العالمية الأخيرة أوزارها نشط الاستثمار فى مشروعات المباني السكنية والمرتفعة التكاليف منها على وجه الخصوص بما يسد الحاجة التى كانت ماسة فى ذلك الوقت لمثل هذه المساكن - الا أنه لوحظ أن هذا النشاط استمر بصورة متزايدة حتى تحول الكثير من رؤوس الأموال الى الاستغلال فى مشروعات البناء نظراً لحرية تقدير الايجارات بالنسبة الى هذه المباني الجديدة ووفرة الأرباح التى تدرها بسبب الاقبال عليها مما شجع الكثيرين على هدم المباني الحديثة نسبياً بالرغم من أنها لا زالت صالحة للاستعمال فى الأغراض التى أعدت لها ولحبة فى اقامة مبان جديدة مكانها أكثر غلة وأوفر فائدة »

ولما كان هذا الاتجاه لا يتفق مع الصالح العام . وكانت الحكومة آخذة بسبيل تصنيع البلاد وتشجيع الاستغلال فى المشروعات الانتاجية ، الأمر الذى يتطلب القصد من هدم المباني القائمة والتدبير فى تشييد الجديد منها والحد من صرف العملات الأجنبية ليتسنى استخدامها فيما يعود على

(٤٦) نقض جنائى ١٩٧٠/٤/١٣ مجموعة محكمة النقض ٢١ - ٢ - ٥٧٧ - ١٣٨ .

- نقض جنائى ١٩٦٥/١١/٢ مجموعة محكمة النقض ١٦ - ٣ - ٧٧٩ - ١٤٧ .

الثروة القومية العامة بفائدة أكبر والمحافظة على التوازن اللازم في وجود الاستغلال المختلفة .

لذلك رؤى وضع نظام يكفل الاشراف على نشاط أعمال البناء في البلاد ومراقبة استعمال مواد الخدمات المحلية أو المستوردة والحد من إزالة مبان لها قيمتها تعتبر جزءا من الثروة القومية ومن المفهوم أن يكون هذا النظام مؤقتا يلغى بعد تحقيق الأغراض التي صدر من أجلها « (٤٧) » .

وتقول المذكرة الايضاحية لقانون المباني ١٧٨/١٩٦١ في ذات الصدد :

« تضمنت المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ في شأن تنظيم أعمال البناء والهدم ، أن العمل به مؤقت بتحقيق الأغراض التي صدر من أجلها وهي الحد من استثمار رؤوس الأموال في البناء وتشجيع استثمارها في المشروعات الانتاجية .

وبما أن خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية قد حددت الاستثمارات في قطاع البناء ، وأنه من غير المنتظر أن يتجاوز القطاعان الخاص والعام ما خصص لهما من استثمارات في هذا القطاع ، لذلك تكون قد زالت ضرورة الإبقاء على قيود توجيه أعمال البناء التي فرضت بالقانون المشار اليه مما يقتضي إنهاء العمل بأحكامه في هذا الشق .

أما الغرض من تنظيم الرقابة على أعمال هدم المباني فلا يزال قائما تمشيا مع سياسة الدولة في الاسكان ومنعا من اساءة استعمال حق الهدم لمجرد الرغبة في زيادة الاستغلال « (٤٨) » .

وكان من مظاهر الاحتفال التشريعي بتنظيم أعمال هدم المباني أن تداخلت ثلاثة قوانين في هذا الصدد هي : قانون المباني ١٧٨/١٩٦١ الذي حظر هدم المباني غير الآيلة للسقوط ، داخل حدود المدن ، الا بعد الحصول على تصريح بالهدم من لجنة المحافظة المختصة المنصوص عليها في المادة الثانية من هذا القانون ( المادتان ١ و ٢ ) . - وقانون المباني ١٠٦/١٩٧٦ الذي حظر اجراء أعمال الهدم ، الا بعد الحصول على ترخيص بالهدم من اللجنة

(٤٧) راجع النشرة التشريعية العدد التاسع ( سبتمبر سنة ١٩٥٦ ) ص ٢٤١٦ .  
(٤٨) راجع النشرة التشريعية العدد الحادي عشر ( نوفمبر سنة ١٩٦١ ) ص ٣٩٦٦ .

الإدارية المختصة. بشئون التنظيم بالمجلس المحلي ( المادة ٤ ) .  
وقانون المساكن ١٩٧٧/٤٩ الذى نظم الاجراءات التى تتخذ فى شأن المنشآت  
الآيلة للسقوط بمعرفة اللجنة المختصة بكل وحدة من وحدات الحكم المحلى  
الذى يصدر بها قرار من المحافظ المختص ( الفصل الثانى المواد ٥٥ - ٦٥ ) .

ويبين من ذلك وجود أربع سمات للتفرقة بين هذه القوانين على النحو  
التالى : فالقانون ١٩٦١/١٧٨ يطبق نوعيا على هدم المباني غير الآيلة  
للسقوط ، ويطبق محليا داخل حدود المدن ، ويشترط الحصول على تصريح  
بالهدم من لجنة المحافظة المختصة ، وعقوبته الغرامة ثلاثة أمثال قيمة المبنى  
المهدوم ويجوز اضافة الحبس مدة لا تزيد على سنة ( المواد ١ و ٢ و ٧ ) .  
والقانون ١٩٧٦/١٠٦ يطبق نوعيا على أعمال الهدم عموما ، ويطبق محليا  
داخل وخارج حدود المدن ، ويشترط الحصول على ترخيص بالهدم من الجهة  
الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلي ، وعقوبته الحبس وغرامة لا تتجاوز  
قيمة الأعمال أو مواد البناء أو إحداهما ( المادتان ٤ و ٢٢ ) .  
والقانون ١٩٧٧/٤٩ يطبق نوعيا على هدم المباني الآيلة للسقوط ، ويطبق محليا داخل  
أو خارج حدود المدن ، ويشترط الحصول على قرار بالهدم من اللجنة المختصة  
بكل وحدة من وحدات الحكم المحلي ، وعقوبته الغرامة مائة جنيه الى خمسمائة  
جنيه ( المادتان ٦٠ و ٧٩ ) .

وبناء على ذلك لا يقوم التداخل بين القانونين ١٩٦١/١٧٨ و ١٩٧٧/٤٩  
لاختلاف مجال التطبيق النوعي لكل منهما ، فالأول يطبق على هدم المباني  
غير الآيلة للسقوط ، والثانى يطبق على هدم المباني الآيلة للسقوط .  
وانما يقوم التداخل بين القانون ١٩٧٦/١٠٦ والقانونين ١٩٦١/١٧٨ و ١٩٧٧/٤٩  
لتداخل مجال التطبيق النوعي فيها ، ففي حين يطبق القانون  
١٩٦١/١٧٨ على هدم المباني غير الآيلة للسقوط ، يطبق القانون ١٩٧٧/٤٩  
على هدم المباني الآيلة للسقوط ، يطبق القانون ١٩٧٦/١٠٦ على أعمال الهدم  
عموما سواء الآيلة أو غير الآيلة للسقوط ، ومن هنا جاء التداخل .

وفى مجال بيان العقوبة الواجبة التطبيق ، فاذا قام شخص بهدم مبنى  
غير آيل للسقوط ، قبل الحصول على تصريح بالهدم طبقا للقانون ١٧٨/  
١٩٦١ ، وقبل الحصول على ترخيص بالهدم طبقا للقانون ١٩٧٦/١٠٦ ،  
فيكون مرتكبا جريمتين : جريمة هدم بناء بدون تصريح بالهدم من لجنة  
المحافظة المختصة ، وجريمة هدم بناء بدون ترخيص بالهدم من الجهة  
الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلي . فيطبق فى شأنه العقوبة

المقررة في كل من القانونين ، مع مراعاة حكم القواعد العامة في نانون العقوبات اذا كون الفعل الواحد جرائم متعددة ووجوب اعتبار الجريمة التي عقوبتها أشد والحكم بعقوبتها دون غيرها ( المادة ٣٢ عقوبات ) ، والعقوبة التي تطبق هنا هي الحبس والغرامة التي لاتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء أو احدهما (المادة ٢٢ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠) .  
واذا قام شخص بهدم مبنى آيل للسقوط ، قبل الحصول على قرار بالهدم طبقا للقانون ١٩٧٧/٤٩ ، وقبل الحصول على ترخيص بالهدم طبقا للقانون ١٩٧٦/١٠٦ ، فيكون مرتكبا لجريمتين : جريمة هدم بدون قرار بالهدم من اللجنة المختصة بكل وحدة من وحدات الحكم المحلي ، وجريمة هدم بناء بدون ترخيص بالهدم من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلي . فيطبق في شأنه العقوبة المقررة في كل من القانونين ، مع مراعاة حكم القواعد العامة في قانون العقوبات اذا كون الفعل الواحد جرائم متعددة ووجوب اعتبار الجريمة التي عقوبتها أشد والحكم بعقوبتها دون غيرها ( المادة ٣٢ عقوبات ) ، والعقوبة التي تطبق هنا هي الحبس والغرامة التي لاتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء أو احدهما ( المادة ٢٢ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ) (٤٩) .

### وقضت محكمة النقض في هذا الصدد :

« يبين من استعراض نصوص المواد ١ و ٢ و ٥ و ٧ من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٦١ في شأن تنظيم هدم المباني ، ١ و ٦ من القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني أن القانون حظر هدم المباني الآيلة للسقوط الا بعد الحصول على تصريح من لجنة تنظيم أعمال هدم المباني وصدور ترخيص من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم وحظر على السلطة الأخيرة أن تصدر ترخيصا بالهدم الا بعد صدور تصريح من اللجنة . - وأوجب توقيع العقوبات المنصوص عليها في قانون تنظيم المباني اذا قام مقتضاها الى جانب العقوبة المنصوص عليها في قانون تنظيم هدم المباني رقم ١٨٧ لسنة ١٩٦١ » (٥٠) .

ويلاحظ اقتراب أعمال الهدم من أعمال الحفر ، في أن الهدم يعني

(٤٩) الدكتور عبد الناصر العطار المرجع السابق ص ١٦٦ .

- الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٣٤ .

(٥٠) نقض جنائي ١/٦/١٩٦٥ مجموعة محكمة النقض ١٦ - ٢ - ٥٣٨ - ١٠٨ .

- نقض جنائي ٢٥/٣/١٩٧٣ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ١ - ٣٩٣ - ٨٣ .

ازالة المبنى القائم فوق سطح الأرض ، في حين أن الحفر يعنى ازالة ما هو قائم تحت سطح الأرض . ولعل السبب في عدم اشارة المشرع الى أعمال الحفر بجانب أعمال الهدم ، أن أعمال الحفر لا تتم لذاتها أى الحفر لمجرد الحفر . وإنما تتم تنفيذا لأى عمل من الأعمال التي تشملها المجموعة الثانية من أعمال البناء وهي التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم ، وبالتالي ينسحب الترخيص الصادر بشأنها على أعمال الحفر . أما اذا حدثت أعمال حفر مستقلة لأغراض أخرى ، فيتعين على المشرع تعديل المادة ٤ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ باضافة أعمال الحفر الى جانب أعمال الهدم واشتراط الحصول على ترخيص لاجرائها ، لما يترتب عليه ذلك من تأثير على سلامة ومتانة وقوة احتمال الأساسات ، الأمر الذى قد يؤدى فى النهاية الى انهيار المباني ، وتعريض حياة وأمن وسلامة الأرواح والأموال للخطر (٥١) .

### (٣٥) المجموعة الرابعة : التشطيبات الخارجية :

تنص المادة ١/٤ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« لا يجوز انشاء مبان ، أو اقامة أعمال ، أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها ، أو اجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية ... » .

ويبين من هذه العبارة الأخيرة أن المجموعة الرابعة من أعمال البناء المحظورة هى اجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية للقانون .

### وتعرف اللائحة التنفيذية للقانون التشطيبات الخارجية بقولها :

« هى تغطية واجهات المباني القائمة ، سواء المطة على الطريق العام أو غير المطة عليه ، بالبياض بأنواعه المختلفة ، أو التكسيات بالحجر الصناعى أو الحجر الطبيعى أو الطوب الظاهر أو الرخام أو الجرانيت أو أية تكسيات أخرى ، وكذلك أعمال الحليات أو الكرائيش . ولا تشمل التشطيبات الخارجية أعمال الدهانات » (٥٢) .

(٥١) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ط ١ ص ٦٧ .

(٥٢) راجع قرار وزارة التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الاراضى ١٩٨٣/٣٥٧ باللائحة

التنفيذية للقانون ١٩٨٣/٣٠ .

ويبين من هذا التعريف أن النص على هذه المجموعة الرابعة قديم وليس مستحدثا بالقانون ١٩٨٣/٣٠ كما ذهب البعض (٥٣) . فقد نص عليها ادمر العالي الصادر في ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ ، ولكنه لم يكن يجرمها وذلك بقوله : « لا يجوز مطلقا لأحد أن يبنى في المدن والقرى ... الا بعد حصوله من مصلحة التنظيم على الرخصة وخط التنظيم . أما عملية البياض بالفرشة سواء كانت من الداخل أو من الخارج فلا يؤخذ عنها رخصة » (٥٤) . وكانت بداية تجريم هذه المجموعة من الأعمال في قانون المباني ١٩٥٤/٦٥٦ بقوله : « لا يجوز لأحد أن ينشئ بناء ... كما لا يجوز تغطية واجهات المباني القائمة بالبياض وخلافه ، الا بعد الحصول على ترخيص ... » (٥٥) . ثم تتابع النص على تجريم هذه المجموعة من الأعمال في قانون المباني ١٩٦٢/٤٥ بقوله : « لا يجوز لأحد أن ينشئ بناء ... كما لا يجوز تغطية واجهات المباني القائمة بالبياض وخلافه الا بعد الحصول على ترخيص ... » (٥٦) . ومن بعده في قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ ( قبل تعديله بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ) بقوله : « لا يجوز انشاء مبان ... أو تغطية واجهات المباني القائمة بالبياض وخلافه ، الا بعد الحصول على ترخيص ... » (٥٧) .

ولعل الذي أثار اللبس لدى البعض ، ودفعهم الى القول بأن هذه المجموعة مستحدثة ، أن القانون المعدل ١٩٨٣/٣٠ استبدل عبارة « اجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية » بعبارة « تغطية واجهات المباني القائمة ... بالبياض بأنواعه المختلفة » ، فعمد الى وضع العبارة الأولى في صلب النص ، ثم وضع العبارة الثانية في المذكرة الايضاحية . وأصبح النص المعدل يجرى على النحو الآتي : « لا يجوز انشاء مبان ... أو اجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية ، الا بعد الحصول على ترخيص ... » . كما أصبحت المذكرة الايضاحية تقول : « التشطيبات الخارجية : هي تغطية واجهات المباني القائمة ، سواء المطة على الطريق العام أو غير المطة عليه ، بالبياض بأنواعه المختلفة ، أو التكسيات بالحجر الصناعمي

(٥٣) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ط ١ ص ٦٤

(٥٤) راجع البند ١٦ ص ٣٩ .

(٥٥) راجع البند ١٩ ص ٤٢ .

(٥٦) راجع البند ٢٢ ص ٤٧ .

(٥٧) راجع البند ٢٣ ص ٤٩ .

أو الحجر الطبيعي أو الطوب الظاهر أو الرخام أو الجرانيت أو أية تكسيات أخرى ، كذلك أعمال الحليات والكرنيش . ولا تشمل التشطيبات الخارجية أعمال الدهانات « (٥٨) » .

(٥٨) المادة ٢ من قرار وزارة الاسكان ١٩٨٣/٣٥٧ باللائحة التنفيذية للقانون المعدل ١٩٨٣/٣٠ باضافة فقرة أخيرة الى المادة ٢٤ من قرار وزارة الاسكان ١٩٧٨/٢٣٧ باللائحة التنفيذية لقانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ .  
- تضمن الفصل الرابع من اللائحة التنفيذية لقانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ مواصفات ومعايير ومستويات الاسكان المختلفة وأسس تكاليفها التقديرية . فتتضمن المواد ١٥ و ١٧ و ١٩ و ٢١ على مواصفات الأنواع المختلفة للاسكان الاقتصادي والمتوسط وفوق المتوسط والفاخر على التوالي . كما تنص المواد ١٦ و ١٨ و ٢٠ و ٢١ على مواصفات التشطيبات في كل نوع على التوالي .  
- فتتضمن المادة ١٦ (مستبدلة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨) على مواصفات تشطيب المسكن من المستوى الاقتصادي على الوجه التالي :

(١) البياض الداخلي :

يتدرج من نخشين عادي رقة واحدة للسقف والحوائط حتى النخشين الجيد مع الرش بالجير ، واسفال اسمنتية مخدومة للحمامات والمطابخ بارتفاع يصل الى ١٥٠ مترا .

(٢) البياض الخارجي :

فيما عدا المباني الظاهرة يتدرج من بياض النخشين الخارجي من رقتين مع الدهان بالجير وحتى بياض الفطيسة العادية والطرشة العادية بمختلف أنواعها من ذات التكلفة المناسبة .

(٣) الأرضيات :

أرضية أسمنتية مخدومة أو بلاط أسمنتية عادة تخانة ٢٠ مم أو بلاط موزايكو عادة تخانة ٢٠ مم .

(٤) النجارة :

خشب سويدي تخانة ٣٧ مم أو ٥٠ مم ، ونكون حشوات الأبواب من الخشب السويدي أو الخشب الحبيبي أو ألواح خشب الأبلكاج أو ألواح الخشب المضغوط أو ما يماثله .

(٥) الأعمال الصحية :

يتكون الحمام من حوض لغسيل الأيدي من الصيني أو الزهر المظلي بالصيني ، ومرحاض بصندوق طرد عالي مظلي بالصيني من الداخل ودش .  
ويكون بالمطبخ حوض غسيل للأواني من الفخار أو الزهر المظلي بالصيني وله صفاية من الموزايكو .

وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والمحابس والحنفيات والأنابيب مطابقة للمواصفات الماسة المصرية وأسس التصميم وشروط التنفيذ ، مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة .

(٦) السلاليم :

تتدرج من أنواع الحجر الجيري الصلد والموزايكو العادة حتى الكسوة الموزايكو العادية لهكل السلاليم الخرسانية .

(٧) درابزينات السلاليم والشرفات :

وتتدرج من أنواع الدرابزينات المبانى أو الخرسانة الميضية حتى أنواع الدرابزينات الحديدية المبسطة أو ما فى مستواها .

#### (٨) السكرباء :

وتشمل توفير خطوط قوى مستقلة لاحتمال تركيب غسالات وثلاجات مع تركيب الكابلات والمخارج المناسبة لذلك .

- وتنص المادة ١٨ ( مستبدلة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨ ) على مواصفات تشطيب المسكن من المستوى المتوسط على الوجه الآتى :

#### (١) البياض الداخلى :

يتدرج من التخشين الجيد للحوائط والأسقف مع دهانها بمحلول الغراء حتى الطلاء بالمصيص لكليهما - مع بياض أسفال المطابخ ودورات المياه بطبقة أسمنتية مخدومة ودهانها بالبوية .

#### (٢) البياض الخارجى :

يتدرج من أنواع الفطيسة أو الطرطشة الأسمنتية العادية حتى الأنواع الجيدة من الفطيسة أو الطرطشة المسوحة أو المقسمة .

#### (٣) الأرضيات :

الصالة وحجرات المعيشة والاكل تتدرج من البلاط الموزايكو الأبيض تخانة ٢٠ مم . ثم الملون بمقاس ٢٠٠ × ٢٠٠ = ٢٠ مم ، أو أنواع البلاط الأسمنتى الملون بمقاس ٣٠٠ × ٣٠٠ مم حتى الأرضيات ترابيع الفنيل أو ما يساويها .

أما حجرات النوم : فتتدرج من البلاط الموزايكو حتى الأرضيات ترابيع الفنيل الى الأرضيات الخشبية .

والشرفات والدورات والمطابخ تتدرج من أنواع البلاط الموزايكو أو الأسمنتى الأبيض أو الملون تخانة ٢٠ مم بمختلف أنواعها ومستوياتها أو بما يماثلها من بلاط تقليد البلاط السيراميك .

#### (٤) النجارة :

تكون من خشب سويدي تخانة ٥٠ مم بقطاعات مناسبة لهذا المستوى ، وعلى أن تتدرج حشوات الأبواب من الخشب الحبيبي المكسى بالقشرة أو الأبلاكاج أو ما يماثلها حتى ألواح الخشب المسدب ( الكونتر ) للأبواب الخشبو ، أو أبواب تجليد بألواح الخشب المضغوط أو الأبلاكاج .

#### (٥) الصنعي :

يتكون الحمام من حوض غسل أيدي من الصنعي ومرحاض بصندوق طرد على مطلق بالصينى من الداخل وحوض دش .

ويكون بالمطبخ حوض غسل للأواني من الفخار أو الزهر المطلق بالصنعي وله صفاية من الموزايكو أو الرخام .

تسمح التغذية بالمياه بعمل أنابيب للمياه الباردة والساخنة .

وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والحففيات والأنابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية وأسس التصميم وشروط التنفيذ مع ضرورة عزل أرغفيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة .

ويكون سفل الحمام من البياض الأسمنتى الأبيض أو الأسمنتى المخدوم المدهون بالزيت .

ويتدرج بالتكسية الجزئية بالبلاط القيشاني الأبيض بارتفاع يصل الى ١٥٠ سم .  
اما مياه الحوض المخصص لغسيل الاواني بالمطبخ فتكسى بالبلاط القيشاني بارتفاع نحو ٦٠ سم .

وتتكون دورة المياه المستقلة من مرحاض شرقي وأفرنجي وحوض لغسيل الايدي مع بياض السفلى بارتفاع ١٥٠ سم بالبياض الاسمنتي الأبيض أو الملون والدهان بالبوية .  
(٦) السلالم :

من الموزايكو الأبيض أو الملون وتدرج مستوياتها حتى التكسية بالرخام .  
(٧) درابزينات السلالم والشرفات :

تدرج من المباني المبيضة حتى أنواع الدرابزينات الحديدية بمختلف مستوياتها وارتفاعاتها .

(٨) اعمال الكهرباء :

وتشمل توفير دوائر قوى بخطوط مستقلة لاحتمالات تركيب أجهزة تكييف الهواء والثلاجات والمسابلات والسخانات والدفايات الكهربائية ، وذلك بمراعاة زيادة قطاع كابل الكهرباء الواصل الى الوحدة السكنية بحيث يتحمل القوى المطلوبة .

... ونشئ المادة ٢٠ ( مستبدلة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨ ) على مواصفات تشطيب المسكن من المستوى فوق المتوسط وفقا لما يلي :

(١) البياض الداخلي :

يبدأ بأنواع بياض التخشين والدهان بالبوية حتى المصيص للحوائط والأسقف وتدرج حتى الأنواع ذات النكفة الأكبر المنضمة الكرنيش أو بعض التكسيات الداخلية .

(٢) البياض الخارجي :

يبدأ بالمسوبات الممتازة من الفطيسة أو الطرطشة العادية أو المسوحة أو المقسمة أو البهصاء مزينة الحجر الصناعي حسب ما يتطلبه التصميم المعماري لواجهات المباني مع بعض تكسيات جزئية من الرخام أو غيره .

(٣) الأرضيات :

وتدرج من أنواع أرضيات نرابع الفئبل حتى الأنواع المتباينة من أرضيات الخشب السويدي والقرو أو أرضيات الرخام العادية والملونة .

وبالنسبة للحمام والمطبخ ودورة الماء فتدرج أرضياتها من الأنواع الممتازة للبلاط الموزايكو حتى البلاط السيراميك .

(٤) النجارة :

لا تقل عن المستوى الأعلى للمستوى المتوسط سواء كانت خشبية أو معدنية ( صلب أو المنوم ) وتكون خردواتها من اصناف ممزة سواء كانت صلبا أو المنوم أو نحاس أو برونز أو ما الى ذلك .

(٥) الحمامات :

تتكون الحمام من حوض لغسيل الايدي من الصيني ومرحاض أفرنجي بصندوق طرد واطى وحوض حمام أو حوض دش ، ويمكن أن يشمل حوض تشطيب ( ببديه ) .  
ويتم تكسية سفلى الحمام بالبلاط القيشاني بارتفاع ١٥٠ سم بكامل مساحة السفلى ،

ويقصد بالتشطيبات هنا التشطيبات الخارجية دون التشطيبات الداخلية • ففي الأولى يحتاج صاحب الشأن الى ترخيص لاجرائها ، أما في الثانية فلا يحتاج صاحب الشأن الى ترخيص لاجرائها ، وقد مثلت لها اللائحة التنفيذية بمفهوم المخالفة بأعمال الدهانات •

ويقصد بالتشطيبات هنا التشطيبات الخارجية اللازمة للمباني القائمة دون المباني الجديدة • ففي الأولى يحتاج صاحب الشأن الى ترخيص مستقل لاجرائها ، أما في الثانية فلا يحتاج صاحب الشأن الى ترخيص مستقل لاجرائها ، لأن المفروض أن ترخيص البناء قد تضمنها •  
**والغرض من الحظر المنصوص عليه هنا بعدم اجراء أية تشطيبات خارجية** مما تحدده الأعمال التنفيذية للقانون ، الا بعد الحصول على ترخيص في ذلك ، هو ما يترتب عليها من أثر على جمال وتنسيق الواجهات ، في الوقت الذي يجب فيه مراعاة جمال العمارة والمحافظة على جمال المدينة • وقد عبرت

ونكون الأجهزة الصحية من اللون الأبيض أو الملون •  
وتسمح التغذية بالمياه بعمل انابيب للمياه الباردة والساخنة •  
ويركب بالمطبخ حوض لغسيل الاواني من الفخار المطل بالطيني وله صفاية من الرحام مع تكسية مرآة الحوض والصفاية بالبلاط القيشاني بارتفاع نحو ٦٠ سم •  
ويركب بدورة المياه المنقلة مرحاض أفرنجي بصندوق طرد واطى ، وسفون أرضية مع تكسية السفلى بالبلاط القيشاني بارتفاع نحو ١٥٠ سم •  
وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والحفريات والأنابيب مطابقة للمواصفات المصرية وأسس التصميم وشروط التنفيذ مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة •

#### (٦) السلالم :

لا تقل عن المستوى الأعلى بالنسبة المتوسط •

#### (٧) درابزينات السلالم والشرفات :

لا تقل عن المستوى الأعلى بالنسبة للمستوى المتوسط سواء كان معدنية ( صلبه أو الميوم ) أو خشب أو خلافة •

#### (٨) أعمال الكهرباء :

وتشمل توفير دوائر قوى بخطوط مسنقلة للثلاجات والغسالات والسخانات والدفايات الكهربائية واحتمال تركيب أجهزة تكييف ، وذلك بمراعاة زيادة قطاع كابل الكهرباء الواصل الوحدة السكنية بحيث يتحمل القوى المطلوبة •

- وتنص المادة ٢١ ( مستبدلة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨ ) على مواصفات تشطيب السكن من المستوى الفاخر •

( راجع قرار وزارة الاسكان ١٩٧٧/٢٣٧ بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٧٦/١٠٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء - النشرة التشريعية العدد الثالث ( مارس سنة ١٩٧٨ ) ص ١٥٠٤ المعدلة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨ ) •

المذكورة الايضاحية للقانون عن هذا الغرض بقولها : « لما لذلك من أثر على جمال وتنسيق الواجهات » (٥٩) . ثم ان المباني القائمة قد تكون واقعة خارج خطوط التنظيم ومطلوب بقاؤها على حالها حتى تزول ، ومن ثم فلا يسوغ إجراء أية تشطيبات خارجية بشأنها حتى لا تزيد قيمتها فتضار الخزانة العامة تبعا لذلك (٦٠) .

**وأنواع التشطيبات الخارجية التي حددتها اللائحة التنفيذية لقانون المباني المعدل ١٩٨٣/٣٠ ثلاثة هي :**

- ١ - تغطية واجهات المباني القائمة بالبياض بأنواعه المختلفة .
- ٢ - تكسية واجهات المباني القائمة بالتكسيات بأنواعها المختلفة .
- ٣ - أعمال الحليات أو الكرائيش .

ويقصد بالنوع الأول تغطية واجهات المباني القائمة بالبياض بأنواعه المختلفة سواء كانت تلك المباني مطلة على الطريق العام أو غير مطلة عليه . وقد عرفت اللائحة التنفيذية لقانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ الطريق العام بأنه : « الحيز أو الأرض الفضاء ، المملوكة للدولة ، والمخصص للمرور العام ، ويستعمله الأفراد للوصول الى مساكنهم أو محال أعمالهم » . والطريق الخاص : « هو الحيز أو الأرض الفضاء ، المملوكة للأفراد ، والذي يعمده شخص أو عدة أشخاص للوصول الى مبانيهم ، ويكون أحد هذه المباني على الأقل لا يتصل بطريق عام » ( المادة ٢٤ ) (٦١) . ويلاحظ أن اللائحة التنفيذية لقانون المباني المعدل ١٩٨٣/٣٠ لم تحدد نوعا معينا من البياض المستعمل في تغطية واجهات المباني القائمة ، بل أطلقت الأمر بقولها : « البياض بأنواعه المختلفة » ( المادة ٢ ) (٦٢) .

ويقصد بالنوع الثاني تكسية واجهات المباني القائمة بالتكسيات بأنواعها المختلفة . وقد ذكرت اللائحة التنفيذية لقانون المباني المعدل ١٩٨٣/٣٠ أنواع التكسيات بالحجر الصناعي أو الحجر الطبيعي أو الطوب الظاهر أو الرخام أو الجرانيت . ويلاحظ أن هذه الأنواع واردة على سبيل

---

(٥٩) راجع النشرة التشريعية العدد التاسع ( سبتمبر سنة ١٩٧٦ ) ص ٤٢٥٠ .

(٦٠) نقض جنائي ١٩٦٠/٦/١٤ مجموعة محكمة النقض ١١ - ٢ - ٥٧٤ - ١٠٩ .

- نقض جنائي ١٩٦٠/٦/١٤ طعن ٢٩/١٨١٥ قضائية .

(٦١) راجع النشرة التشريعية العدد الثالث ( مارس سنة ١٩٧٨ ) ص ١٥١٩ .

(٦٢) راجع قرار وزارة الاسكان ١٩٨٣/٣٥٧ باللائحة التنفيذية لقانون المباني المعدل

١٩٨٣/٣٠ .

التمثيل وليس على سبيل الحصر لقول اللائحة : « أو أية تكميات أخرى ،  
( المادة ٢ ) » .

ويقصد بالنوع الثالث أعمال الحليات أو الكرائيش . ويمكن تعريف أعمال الحليات بالديكورات الخارجية (décorations) التي قد تحتاج الى اجراء بعض الهدم ومن ثم قد تؤثر على سلامة المبنى . أما الديكورات الداخلية التي لا تحتاج الى اجراء أية هدم وبالتالي لا تؤثر على سلامة المبنى فلا تندرج في هذا النوع (٦٣) . وقد عرفت اللائحة التنفيذية لقانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ أعمال الكرائيش بقولها : « الكرائيش هو أى عنصر زخرفى يبرز عن الحوائط ، ( المادة ٢٤ ) (٦٤) » .

### (٣٦) العنصر الثانى : بدون ترخيص :

تنص المادة ١/٤ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« لا يجوز انشاء مبان ... الا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك ... » .

ويبين من هذه العبارة أن العنصر الثانى من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة البناء بدون ترخيص هو عدم وجود ترخيص . ويتطلب شرح هذا العنصر التعرض للنقاط الآتية : معنى الترخيص ، الغرض من الترخيص ، طالب الترخيص ، شروط الترخيص ، التزامات المرخص له ، مستندات الترخيص ، نموذج طلب الترخيص ، مدة البت فى الترخيص ، الترخيص الضمنى ، وتجديد الترخيص .

### (٣٧) ١ - معنى الترخيص : (permis)

معنى الترخيص الموافقة ، موافقة الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالادارة المحلية (٦٥) . وقد اختلفت تشريعات المباني المتعاقبة فى التعبير عنه . فقد عبر عنه الأمر العالى الصادر فى ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ والقانونان ١٩٤٠/٥١ و ١٩٤٨/٩٣ بلفظ « رخصة » . وكان القانون ١٩٥٤/٦٥٦ أول تشريع يستعمل لفظ « ترخيص » . ثم عاد القانون ١٩٥٦/٣٤٤ الى

(٦٣) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ط ١ ص ٦٦ .

(٦٤) راجع النشرة التشريعية العدد الثالث ( مارس سنة ١٩٧٨ ) ص ١٥٢٢ .

(٦٥) قانون ١٩٨٨/١٤٥ بتعديل بعض أحكام القرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩

باصدار قانون نظام الحكم المحلى .

استعمال لفظ « موافقة » . بعد ذلك تواترت التشريعات على استعمال لفظ « ترخيص » مثل القرار بالقانون ١٩٦٢/٤٥ والقانون ١٩٧٦/١٠٦ والقانون ١٩٨٣/٣٠ والقانون ١٩٩٢/٢٥ والأمر العسكري ١٩٩٢/٤ (٦٦) .

### (٣٨) ٢ - الغرض من الترخيص : (but)

والغرض من الترخيص أو بمعنى آخر من اشتراط الحصول على الترخيص هو توجيه وتنظيم أعمال البناء . وهذا الغرض قد حملته كافة تشريعات المباني على صدرها كعنوان لها ، منذ الأمن العالي الصادر في ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ بعنوان « أمر عال يتعلق بمصلحة التنظيم » ، حتى القانون ١٩٩٢/٢٥ والأمر العسكري ١٩٩٢/٤ بتعديل قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ « في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء » .

والغاية المستهدفة من توجيه وتنظيم أعمال البناء تحقيق أمرين : الأمر الأول : هو المحافظة على الثروة القومية باعتبار أن المباني تمثل قيمة اقتصادية بالنسبة للأفراد وللدولة في الوقت الحاضر . لذلك ينبغي أن تسير حركة البناء وفق قواعد مرسومة ، لضمان صلاحيتها من النواحي الفنية والصحية وسلامتها من الناحية الهندسية وأدائها للخدمات المطلوبة منها ومن مرافقها على النحو الذي أشارت اليه المذكرة الايضاحية لقانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ (٦٧) . والأمر الثاني : المحافظة على جمال وتنسيق المباني وبالتالي المحافظة على جمال المدينة . أما لو تركت الحرية لكل فرد في البناء على هواه ، فلا بد أن يؤدي ذلك الى فوضى في المباني ، بحيث لا يتصور وجود مكان لا تزحف فيه المباني الى عرض الطريق ، ولا قتل الناس بسبب مضار الجوار وانتهاك حرمتهم وأسرارهم وراحتهم وهدوئهم وسكينتهم .

### (٣٩) ٣ - طالب الترخيص : (demandeur)

تنص المادة ٢/٤ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« ويسرى هذا الحكم على كل من ينشئ أى مبنى أو يقيم أو يجرى أى عمل من الأعمال المنصوص عليها في الفقرة السابقة سواء كان من أفراد

(٦٦) راجع البند ١٦ ص ٣٩ وما بعدها .

(٦٧) راجع النشرة التشريعية العدد التاسع ( سبتمبر سنة ١٩٧٦ ) ص ٤٢٤٧ .

أو هيئات القطاع الخاص أو الجمعيات التعاونية أو الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة وشركات القطاع العام .

ويبين من هذه الفقرة أن قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ قد انفرد بالنص على فقرة مستقلة لبيان المقصود بطلب الترخيص ، ثم اضاف اليها القانون ١٩٨٣/٣٠ من ضمن طالبى الترخيص « الجمعيات التعاونية » . وقال تقرير لجنة الاسكان المشتركة فى التعليق على هذه الاضافة : « رأت اللجنة الإبقاء على هذه المادة (٤) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، مع تعديلها باضافة الجمعيات التعاونية اليها ، حتى يواجه النص صور الملكية الثلاث التى وردت فى الدستور وهى الملكية العامة والخاصة والتعاونية ، وحتى يسرى فى شأن الجمعيات التعاونية ما يسرى على الأفراد وهيئات القطاع العام أو الوزارات والمصالح والهيئات العامة وشركات القطاع العام ، من ضرورة الحصول على ترخيص بالأعمال البنائية والانشائية التى تقوم بها تلك الجمعيات التعاونية » (٦٨) .

كذلك يبين من هذه الفقرة أن المقصود بطلب الترخيص هو : كل من ينشئ أى مبنى أو يقيم أو يجرى أى عمل من المجموعات الأربع من أعمال البناء المحظورة بدون ترخيص وهى : انشاء المباني الجديدة واقامة الأسوار والسيجات والنصب وما شابهها ، وأعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم ، والتشطيبات الخارجية . وبعد أن ذكرت الفقرة طالبى الترخيص بعبارة « كل من » ، عادت وعددت الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة وشركات القطاع العام ، والجمعيات التعاونية ، والهيئات الخاصة وشركات القطاع الخاص والأفراد (٦٩) .

وقد عبر تقرير لجنة الاسكان المشتركة عن طالبى الترخيص بأصحاب الملكيات الثلاث : أصحاب الملكية العامة وهم الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة وشركات القطاع العام . وأصحاب الملكية التعاونية الخاضعة لأحكام القانون ١٩٨١/١٤ باصدار قانون التعاون الاسكانى المعدل بالقانون

---

(٦٨) راجع تقرير اللجنة المشتركة مع لجنى الاسكان والمرافق العامة والتعمير ، والشئون الدستورية والتشريعية ، ومكتب لجنة الحكم المحلى والتنظيمات الشعبية بمجلس الشعب عن مشروع القانون ١٩٨٣/٣٠ بتعديل قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ .

(٦٩) البند ٢٦ ص ٥٨ .

١٥/١٩٨٢ (٧٠) • وأصحاب الملكية الخاصة وهم الهيئات الخاصة وشركات القطاع الخاص وأفراد المواطنين •

#### (٤٠) ٤ - شروط الترخيص :

تنص المادة ٣/٤ من قانون المباني الحالي ١٠٦/١٩٧٦ على أنه :

« ولا يجوز الترخيص بالمباني أو الأعمال المشار إليها بالفقرة الأولى ، إلا إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون ، ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ، ومقتضيات الأمن ، والقواعد الصحية التي تحددها اللائحة التنفيذية » •

وتقول المذكرة الإيضاحية للقانون في هذا الصدد :

« وتمشيا مع الاتجاه الحالي الذي ثبتت سلامته ، أحال القانون في شأن التفاصيل الى اللائحة ، حيث نصت المادة (٤) المذكورة على عدم جواز الترخيص فيما هو منصوص عليه في هذه المادة ، إلا إذا كان مطابقا لأحكام القانون ، ومتفقا مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ، ومقتضيات الأمن ، والقواعد الصحية التي تحددها اللائحة التنفيذية » (٧١) •

بعد ذلك صدر القانون ٢٥/١٩٩٢ بتعديل قانون المباني الأصلي ١٠٦/١٩٧٦ ، فأضاف ثلاثة شروط جديدة الى شروط الترخيص القديمة ، الأول أن يكون تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين • والثاني وجوب صدور ترخيص البناء متضمنا تحديد مدة اتمام البناء بما لا يجاوز خمس سنوات من تاريخ صدور الترخيص المبدئي للمرحلة الأولى • والثالث عدم منح الترخيص الا بعد تقديم خطاب ضمان يعادل ٥٪ من قيمة الأعمال ، ثم رفع المبالغ المتعلقة بوثيقة التأمين • وقد وردت الشروط الجديدة والمعدلة في المواد ٦ مكررا (١) و ٧ مكررا المضافتين و ٨ المستبدلة بالقانون المعدل •

فتنص المادة ٦ مكررا (١) المضافة بالقانون ٢٥/١٩٩٢ على أن :

« (١) يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين : المرحلة الأولى : ويصرح فيها بتنفيذ أعمال الأساسات حتى منسوب أرضية الدور الأرضي •

(٧٠) راجع الجريدة الرسمية العدد ١٠ تابع ( د ) في ٥/٣/١٩٨١ •

- راجع الجريدة الرسمية العدد ١١ في ١١/٢/١٩٨٢ •

(٧١) راجع النشرة التشريعية العدد التاسع ( سبتمبر سنة ١٩٧٦ ) ص ٤٢٥١ •

المرحلة الثانية : ويصرح باستكمال باقى الأعمال المرخص بها ،  
إذا التزم المرخص بأحكام القانون ولائحته التنفيذية .  
(٢) وتنظم اللائحة التنفيذية قواعد منح تراخيص البناء .  
(٣) ويجب أن يصدر ترخيص البناء بالاسكان متضمنا تحديد المدة  
التي يجب على المالك اتمام البناء خلالها واعداده للسكنى ، بما لا يجاوز  
خمس سنوات من تاريخ صدور الترخيص المبدئى للمرحلة الأولى .  
(٤) ومع مراعاة حكم المادة (٩) يتعين على الوحدة المحلية المختصة  
متابعة استكمال المباني المرخص بها ، فى المدة المحددة فى الترخيص ، وأن  
تنبه على ذوى الشأن بكتاب موصى عليه بعلم الوصول فور انقضاء هذه  
المدة ، بضرورة استكمال الأعمال خلال المدة التى تحددها بما لا يجاوز سنة  
من تاريخ التنبيه .

وتنص المادة ٧ مكررا المضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« (١) لا يعطى الترخيص الا بعد تقديم خطاب ضمان غير مقيد أو معلق  
على شرط ، يصدر من أحد البنوك التجارية لصالح الوحدة المحلية ،  
بما يعادل ٥٪ من قيمة الأعمال .  
(٢) ويرد الخطاب الى المرخص له ، اذا التزم باقامة الأعمال المرخص  
بها طبقا للقانون ولائحته التنفيذية وشروط الترخيص .  
(٣) وللجهة الادارية أن تزيل أو تصحح أو تستكمل الأعمال المخالفة  
على نفقة المخالف ، بما يتفق وأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية  
والقرارات الصادرة تنفيذا له وشروط الترخيص ، وذلك خصما من قيمة  
خطاب الضمان المشار اليه . كما لها أن تخصص من هذه القيمة الغرامات  
المحكوم بها طبقا لأحكام هذا القانون . وتنظم اللائحة التنفيذية أوضاع  
واجراءات تقديم خطاب الضمان ، واستعاضة قيمة ما يخصم منه ورده » .

وتنص المادة ٨ مستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« (١) لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ ، للأعمال  
التي تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر ، أو التعليقات أيا كانت  
قيمتها ، الا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين .  
(٢) ويستثنى من الحكم المتقدم ، التعليق التى لا تتجاوز قيمتها  
خمسة وسبعين ألفا من الجنيهات ، لمرة واحدة ولطابق واحد وفى حدود  
الارتفاع المقرر قانونا .

(٣) وتغطى وثيقة التأمين المسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن

الأضرار التي تلحق بالغير ، بسبب ما يحدث في المباني والمنشآت من تدهم كلي أو جزئي ، وذلك بالنسبة لما يلي :

١ - مسئولية المهندسين والمقاولين أثناء فترة التنفيذ باستثناء عمالهم .

٢ - مسئولية المالك أثناء فترة الضمان المنصوص عايتها في المادة ٦٥١ من القانون المدني .

(٤) ودون الإخلال أو التعديل في قواعد المسئولية الجنائية ، يتولى المؤمن مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ ، وذلك عن طريق أجهزته أو من يعهد إليه بذلك ، وتحدد مسئوليته وفقا لأحكام هذا القانون .

(٥) ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية التي تصيب الغير ، مبلغ مليوني جنيه عن الحادث الواحد ، على ألا تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ خمسين ألف جنيه .

(٦) ويصدر قرار من وزير الاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان ، بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه ، وقيوده وأوضاعه ، والأحوال التي يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الضرر . كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أدائه والشخص الملزم به ، على ألا يجاوز القسط ١٪ من قيمة الأعمال المرخص بها . ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة ، وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتي يصدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان بالاتفاق مع وزير الاقتصاد .

(٧) وتكون وثيقة التأمين طبقا للنموذج الذي يعتمده وزير الاقتصاد ، .

وبين من المواد ٣/٤ و ٦ مكررا (١) و ٧ مكررا و ٨ من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ ، المعدل بالقانونين ١٩٨٣/٣٠ و ١٩٩٢/٢٥ ، أن شروط الترخيص ثمانية ، نذكرها جملة ، ثم نعيد ذكرها بالتفصيل ، وذلك على النحو الآتي :

١ - أن تكون المباني أو الأعمال مطابقة لأحكام القانون ( المادة ٣/٤ ) .

٢ - أن تكون المباني أو الأعمال متفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة التي تحددها اللائحة التنفيذية للقانون ( المادة ٣/٤ ) .

٣ - أن تكون المباني أو الأعمال متفقة مع مقتضيات الأمن التي تحددها اللائحة التنفيذية للقانون ( المادة ٣/٤ ) .

- ٤ - أن يكون تنفيذ المباني أو الأعمال متفقة مع القواعد الصحية التي تحددها اللائحة التنفيذية للقانون ( المادة ٣/٤ ) .
- ٥ - أن يكون تنفيذ المباني أو الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين على النحو الوارد بالقانون ( المادة ٦ مكررا ) .
- ٦ - أن يصدر ترخيص المباني بالاسكان متضمنا تحديد المدة التي يجب على المالك اتمام البناء خلالها واعداده للسكنى ، بما لا يجاوز خمس سنوات من تاريخ صدور الترخيص المبدئي للمرحلة الأولى ( المادة ٧ مستبدلة ) .
- ٧ - عدم منح الترخيص الا بعد تقديم خطاب ضمان غير مقيد أو معلق على شرط ، يصدر من أحد البنوك التجارية لصالح الوحدة المحلية ، بما يعادل ٥٪ من قيمة الأعمال ( المادة ٧ مكررا ) .
- ٨ - عدم جواز صرف ترخيص البناء أو الأعمال الا بعد تقديم وثيقة التأمين ( المادة ٨ مستبدلة ) .
- هذا وسوف نتولى شرح كل شرط من هذه الشروط على التوالى . . .

### (٤١) الشرط الأول : أن تكون المباني أو الأعمال مطابقة لأحكام القانون :

تنص المادة ٣/٤ من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« ولا يجوز الترخيص بالمباني أن الأعمال المشار اليها بالفقرة الأولى ، الا اذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون . . . التي تحددها اللائحة التنفيذية » .

وتقول المذكرة الايضاحية للقانون فى هذا الصدد :

« وتمشيا مع الاتجاه الحالى الذى ثبتت سلامته ، أحال القانون فى شأن التفاضيل الى اللائحة ، حيث نصت المادة (٤) المذكورة على عدم جواز الترخيص فيما هو منصوص عليه فى هذه المادة ، الا اذا كان مطابقا لأحكام القانون . . . » .

ويبين من هذه الفقرة أن الشرط الأول من شروط الترخيص هو أن تكون المباني أو الأعمال مطابقة لأحكام القانون ، ذلك أنه يشترط للحصول على الترخيص أن تكون المجموعات الأربع من أعمال البناء المحظورة بدون ترخيص وهى : انشاء المباني الجديدة ، واقامة الأسوار والسيجات والنصب

وما شابهها ، وأعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم ، والتشطيبات الخارجية ، يشترط أن تكون هذه الأعمال مطابقة لأحكام القانون . ويقصد بأحكام القانون هنا جميع الأحكام الواردة في قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ ، المعدل بالقوانين ١٩٨٣/٣٠ و ١٩٨٤/٥٤ و ١٩٨٦/٩٩ و ١٩٩٢/٢٥ والأمر العسكري ١٩٩٢/٤ واللائحة التنفيذية للقانون الأصلي الصادرة بقرار وزارة الاسكان ١٩٧٧/٢٣٧ ، واللائحة التنفيذية للقانون المعدل ١٩٨٣/٣٠ الصادرة بقرار وزارة الاسكان ٣٥٧/١٩٨٣ ، والقرارات المنفذة لتلك القوانين (٧٢) .

### (٤٢) الشرط الثاني : أن تكون المباني أو الأعمال متفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة التي تحددها اللائحة التنفيذية للقانون :

نص المادة ٤/٣ من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« ولا يجوز الترخيص بالمباني أو الأعمال المشار إليها بالفقرة الأولى ، إلا إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون ، ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ... التي تحددها اللائحة التنفيذية » .

وتنص المادة ٢٣ من اللائحة التنفيذية لقانون المباني المعدل ١٠٦/١٩٧٦ ، مستبدلة بقرار وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والاسكان والمرافق ٧٨/١٩٩٣ (٧٣) على أن :

« يكون إنشاء المباني ، أو إقامة الأعمال ، أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها ، أو إجراء أية تشطيبات خارجية بها ، وفقاً للشروط والأوضاع المبينة في هذا الباب ، وكذلك للشروط المنصوص عليها في الباب الثالث الخاص بالأعمال والأجهزة والتركيبات الداخلية » .

ويلاحظ أن الباب الواردة به المادة ٢٣ هو الباب الثاني من اللائحة التنفيذية لقانون المباني ١٠٦/١٩٧٦ الخاص بتنظيم المباني ، والباب التالي له هو الباب الثالث الخاص بالأعمال والأجهزة والتركيبات الداخلية .

(٧٢) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٣٩ .

(٧٣) الوقائع المبررة العدد ١٠٤ تابع في ١٩٩٣/٥/٢ .

ويبين من هذين النصين أن الشرط الثاني من شروط الترخيص هو أن تكون المباني أو الأعمال متفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة التي تحددها اللائحة التنفيذية للقانون .

ومن أمثلة الأصول الفنية والمواصفات العامة التي تحددها اللائحة التنفيذية نذكر الآتي : وجوب ألا يقل ارتفاع درابزين الشرفات عن ٩٠ سم مترا بالنسبة للأدوار الثمانية الأولى أعلى منسوب سطح الرصيف ، ويزداد هذا الارتفاع بمقدار ٥٠ سم لكل خمسة أدوار تالية ( المادة ٣٠ ) . ويشترط فيما يقام من أبنية على جانبي الطريق عاما كان أو خاصا ألا تتجاوز الكثافة البنائية النسب الواردة باللائحة التنفيذية ( المادة ٣٤ ) (٧٤) . يشترط فيما يقام من الأبنية على جانبي الطريق عاما كان أو خاصا ألا يزيد الارتفاع الكلي لواجهة البناء المقامة على حد الطريق على مثل وربيع مثل البعد ما بين حديه إذا كانا متوازيين ، وبشرط ألا يزيد ارتفاع الواجهة على ٣٠ مترا . وتقاس الارتفاعات المذكورة أمام منتصف واجهة البناء لكل واجهة مقاسا من منسوب سطح الرصيف ان وجد والا فتمن منسوب سطح محور الطريق ( المادة ٨١ من اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط العمراني ١٩٨٢/٣ التي نحت محل المواد ٣٥ و ٣٦ و ٣٧ من اللائحة التنفيذية لقانون المباني الحالي مع عدم الإخلال بأحكام التشريعات المنظمة لإنشاء المحال على اختلاف أنواعها ، لا يجوز أن يقل الارتفاع الداخلي الخالص مقاسا بين السطح النهائي للأرضية وبطنية السقف في جميع أدوار المبنى عن ٢٧٠ مترا . ( المادة ٣٨ ) : لا يسمح في وجهات المباني المقامة على خط التنظيم أو حد الطريق عاما كان أو خاصا عمل بروزات الا طبقا للشروط والأوضاع الواردة باللائحة التنفيذية ( المادة ٤٥ ) (٧٥) .

### (٤٣) الشرط الثالث : أن تكون المباني أو الأعمال متفقة مع مقتضيات الأمن التي تحددها اللائحة التنفيذية للقانون :

تنص المادة ٣/٤ من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

---

(٧٤) المادة ٣٤ ألغيت بقرار وزارة التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي ١٩٨٢/٦٠٠ ( الوقائع المصرية العدد ٢٦٢ في ١٨/١١/١٩٨٢ ) .  
(٧٥) المادة ٤٥ ألغيت بالقرار الوزاري ١٩٨٢/٦٠٠ .

« ولا يجوز الترخيص بالمباني أو الأعمال المشار إليها في الفقرة الأولى ، إلا إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون ، ومتفقة مع الأصول الفنية للمواصفات العامة ، ومقتضيات الأمن ... التي تحددها اللائحة التنفيذية » .

ويبين من هذه الفقرة أن الشرط الثالث من شروط الترخيص هو أن تكون المباني أو الأعمال متفقة مع مقتضيات الأمن التي تحددها اللائحة التنفيذية للقانون .

ومن أمثلة مقتضيات الأمن التي تحددها اللائحة التنفيذية للقانون نذكر الآتي : يتعين عند الشروع في البناء أو التعلية أو الاستكمال أن توضع في مكان ظاهر في الواجهة الأمامية للبناء ، لافتة مصنوعة من مادة مناسبة تقوية التحمل ، بمقاس ١٠٠ سم × ١٢٠ سم ، تطل ببوية الزيت أو البلاستيك باللون الأخضر ، وتكتب عليها البيانات الموضحة بالنموذج المرفق باللون الأبيض بحروف واضحة تسهل قراءتها . - وتثبت هذه اللافتة بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضي بطريقة فنية سليمة . - ويكون كل من المالك والمقاول مسئولاً عن إقامة هذه اللافتة ، وعن بقائها في مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ ( المادة ٢٣ مكرراً ) (٧٦) .

كل بناء يشتمل على ٣٠ ( ثلاثون ) غرفة سكنية أو أكثر يلزم تهيئة غرفة به لحارس البناء ( المادة ٣٤ ) . يجب في المباني التي يزيد ارتفاع أرضية أعلا دور فيها عن ١٦ متراً من منسوب الشارع أن ييسر للأفراد الخروج إلى الطريق العام بواسطة سلمين على الأقل ، كما يجب تزويد هذه المباني بأنبوبة غير متصلة بمصدر المياه بكامل ارتفاع البناء ولها محابس بلاكور في كل دور ، ويسهل الوصول إليها لاستعمالها في حالة إطفاء الحريق ، وذلك طبقاً للمواصفات التي تضعها لذلك الجهة المختصة بالإطفاء ( المادة ٣٣ ) (٧٧) يجب أن يكون هيكل ودرج السلالم الرئيسية أو الثانوية من مادة غير قابلة للاحتراق ، وألا يقل الطول الظاهر لدرج السلالم الرئيسية عن ١٠١ متراً إذا كان السلم يخدم أربع وحدات سكنية في الدور على الأكثر وبطول ١٣٠ متراً إذا زادت الوحدات السكنية بالدور على ذلك ( المادة ٤٤ ) .

(٧٦) المادة ٢٣ مكرراً مستبدلة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨ .

(٧٧) المادة ٣٣ ألغيت بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨ .

## نموذج لافتة انشاء أو تعلية أو استكمال أعمال (٧٨)

عملية	انشاء	سكنى	الفاخر
تعلية	مبنى	ادارى	فوق المتوسط
استكمال		فندق	المتوسط
		مستشفى	الاقتصادى

رقم الترخيص : تاريخ صدوره :  
عنوان العقار :  
عدد الأدوار المرخص باقامتها :  
عدد الوحدات المزمع اقامتها :  
عدد الوحدات المخصصة للتملك :  
عدد الوحدات المخصصة للتأجير :  
اسم المالك :  
عنوانه :  
اسم المقاول القائم بالتنفيذ :  
عنوانه :  
شركة التأمين التى أبرمت وثيقة التأمين :  
عنوانها :

(٧٨) توضع اللافتة فى مكان ظاهر فى الواجهة الأمامية للمبنى وتكون مصنوعة من مادة مناسبة قوية التحمل بمقاس ١٢٠ × ١٠٠ سم تطل ببوية الزيت أو البلاستيك باللون الأخضر وتكتب البيانات باللون الأبيض .  
وتثبت بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضى بطريقة فنية سليمة .  
ويكون كل من المالك والمقاول مسئولاً عن إقامة هذه اللافتة وبقائها فى مكانها واضحراً البيانات طوال مدة التنفيذ .

## (٤٤) الشرط الرابع : أن تكون المباني أو الأعمال متفقة مع القواعد الصحية التي تحددها اللائحة التنفيذية للقانون :

تنص المادة ٣/٤ من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« ولا يجوز الترخيص بالمباني أو الأعمال المشار إليها في الفقرة الأولى ، إلا إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون ، ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ، ومقتضيات الأمن ، والقواعد الصحية التي تحددها اللائحة التنفيذية » .

ويبين من هذه الفقرة أن الشرط الرابع من شروط الترخيص هو أن تكون المباني أو الأعمال متفقة مع القواعد الصحية التي تحددها اللائحة التنفيذية للقانون .

ومن أمثلة القواعد الصحية التي تحددها اللائحة التنفيذية للقانون نذكر الآتي : في حالة إنشاء دكاكين بالمبنى يجب تهيئة دورات المياه اللازمة ليستعملها أصحاب وعمال هذه الدكاكين ، وذلك وفقا لما تقرره الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ( المادة ٣١ ) . يجب أن يكون لكل غرفة أو مرفق من مرافق البناء فتحة أو عدة فتحات للتهوية والاضاءة تطل على طريق أو على فناء مستوف للاشتراطات المبينة في هذه اللائحة ، ولا يجوز بأي حال من الأحوال أن يقل سطح الفتحة عن النسب الواردة باللائحة التنفيذية ( المادة ٣٩ ) . يجب أن تكون الأفنية المخصصة لتهوية وانارة غرف ومرافق البناء عند اقامة المباني أو تعليتها أو اجراء تعديل في المباني القائمة مطابقة للاشتراطات الواردة باللائحة التنفيذية ( المادة ٤١ ) . لأصحاب الأملاك المتلاصقة أن يتفقوا على إنشاء أفنية مشتركة تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها في المادة ٤١ ، ولا يجوز فصل هذه الأفنية المشتركة إلا بحاجز لا يحجب الضوء ولا يمنع الهواء ، وبشرط ألا يزيد ارتفاعه عن ٣ أمتار ، داخلا فيه ارتفاع الحائط المقام عليه الحاجز ، وعلى ألا يجاوز ارتفاع الحائط ١ر٨٠ مترا ، ويجب على المالك تسجيل هذا الاتفاق قبل منح الترخيص في البناء لأي منهم . - وفي حالة إنشاء أفنية مشتركة بين أكثر من بناء واحد ومملوكة لمالك واحد ، أو في حالة تخصيص جزء من قطعة أرض مجاورة ومملوكة لنفس المالك كفناء لمنفعة البناء ، يجب تسجيل هذه الأفنية لمنفعة المباني المطلة عايتها قبل منح الترخيص بالبناء

( المادة ٤٣ ) ( ٧٩ ) .

## (٤٥) الشرط الخامس : أن يكون تنفيذ المباني أو الأعمال على مرحلتين :

تنص المادة ١/٦ و ٢ مكررا من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ ، مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« (١) يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين: المرحلة الأولى : ويصرح فيها بتنفيذ أعمال الأساسات حتى منسوب أرضية الدور الأرضي .  
المرحلة الثانية : ويصرح باستكمال باقى الأعمال المرخص بها ، اذا التزم المرخص بأحكام القانون ولائحته التنفيذية .  
(٢) وتنظم اللائحة التنفيذية قواعد منح تراخيص البناء » .

وتنص المادة ٥٦ من اللائحة التنفيذية لقانون المباني المعدل (٨٠) على أنه:

« يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين : المرحلة الأولى : ويصرح فيها بتنفيذ أعمال الأساسات حتى منسوب أرضية الدور الأرضي .  
المرحلة الثانية : وتشتمل على خطوتين :  
الخطوة الأولى : ويصرح فيها باستكمال الأعمال المرخص بها ، حتى منسوب أرضية الدور الأول المتكرر ، اذا التزم المرخص له بأحكام القانون ولائحته التنفيذية فيما صرح له بتنفيذه من أعمال فى المرحلة الأولى .  
الخطوة الثانية : يصرح فيها باستكمال باقى الأعمال الواردة بالرخصة، اذا ما تبين من المعاينة مطابقة الأعمال التى تم تنفيذها لأحكام القانون ولائحته التنفيذية. وشروط الرخصة .

وللوحدة المحلية بناء على طلب صاحب الشأن ، أن تقسم المشروع - وفقا لطبيعته وظروف تمويله الى أجزاء متكاملة . ويصدر ترخيص بالنسبة لكل جزء على حده وفقا للأحكام المتقدمة ، بعد سداد الرسوم الخاصة بالترخيص عن كامل المشروع .

(٧٩) المادة ٤٣ مستبدلة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨ .

(٨٠) المادة ٥٦ مستبدلة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨ .

ويصدر الترخيص وفقا لأحد النموذجين المرفقين لهذا القرار حسب الأحوال . . . . .

ويتولى المهندس المختص المرور على موقع البناء ، فاذا تبين له أن المرخص له نفذ أعمال المرحلة الأولى ، طبقا لاشتراطات ورسومات الرخصة أثبت ذلك في دفتر الأحوال . ويجب أن تصدر الموافقة على تنفيذ أعمال المرحلة التالية ، خلال ثلاثة أسابيع من تاريخ قيام صاحب الشأن بالاختار عن تمام استكمال أعمال المرحلة السابقة عليها ، أو من تاريخ مرور المهندس أيهما أقرب ، ويسلم صاحب الشأن ايضالا بتاريخ تقديمه الاختار المنوه عنه . وعلى المرخص له تنفيذ الأعمال في المدة المحددة ، بمراعاة أحكام المادة ٩ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ، والمادة ٥٩ من هذه اللائحة ( خاصتين بتجديد الترخيص .، اذا مضت سنة واحدة على منحه ، دون أن يشرع صاحب الشأن في تنفيذ الأعمال المرخص بها ) .

ومع مراعاة الأحكام والمواعيد التي تحددها هاتان المادتان ، يتعين على الوحدة المحلية المختصة متابعة استكمال المباني المرخص بها في المدة المحددة بالترخيص ، وأن تنبه على ذوي الشأن بكتاب موصى عليه بعلم الوصول فور انقضاء هذه المدة ، بضرورة استكمال الأعمال خلال المدة التي تحددها ، بما لا يجاوز سنة من تاريخ التنبيه .

ويبين من هذين النصين أن الشرط الخامس من شروط الترخيص هو أن يكون تنفيذ المباني أو الأعمال على مرحلتين : المرحلة الأولى يصرح فيها بتنفيذ الأساسات حتى منسوب أرضية الدور الأرضي ، والمرحلة الثانية يصرح فيها باستكمال باقى الأعمال المرخص بها ، وذلك على التفصيل الوارد باللائحة التنفيذية لقانون المباني . . .

ويلاحظ أن هذا الشرط مستحدث بقانون المباني المعدل ١٩٩٢/٢٥ ، ولم يبين تقرير اللجنة المشتركة أو المذكرة الايضاحية لهذا القانون الحكمة التي دعت المشرع الى استحداثه ، الأمر الذي دعا بعض الفقه الى القول بأنه يتضح من مطالعة النص أن المشرع اتجه الى تقييد استخدام الترخيص عند تنفيذ الأعمال التي يشملها الترخيص ، وبالتالي فهو يقوم بتعقيد اجراءات استخراج الرخصة ، الأمر الذي يدفع العديد من الملاك والقائمين باستثمار أموالهم فى قطاع الاسكان الى الهروب بأموالهم من هذا القطاع الى غيره ، وبالتالي سيؤدى بلا شك الى زيادة المشكلة السكانية وزيادة البطالة لعدم

استخدام الأيدي العاملة فى قطاع الاسكان (٨١) .

ونرى انه لعل الحكمة من استحداث هذا الشرط هى حرص المشرع على حماية أموال ومدخرات الناس - التى يشقون فى جمعها - من الوقوع فى براثن النصابين الذين يبيعون لناس الوهم (illusion) ، بإعلان عن مشروعات أو مدن اسكان وهمية ، ويجمعون المقدمات والحلوات ، ثم يختفون أو يسافرون خارج البلاد ، ولذلك فان الشرط المستحدث يعمل على كشفهم وتعريتهم أمام الناس . فمن لم ينفذ المرحلة الأولى من الترخيص ، يكون غير جاد وينكشف أمره مبكرا ، قبل أن يتمكن من امتصاص دماء الناس والهرب بأموالهم .

### (٤٦) الشرط السادس : أن يصدر ترخيص المباني أو الأعمال متضمنا تحديد المدة :

تنص المادة ٣/٦ و ٤ مكررا من قانون المباني الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« (٣) ويجب أن يصدر ترخيص البناء بالاسكان متضمنا تحديد المدة ، التى يجب على المالك اتمام البناء خلالها واعداده للسكنى ، بما لا يجاوز خمس سنوات من تاريخ صدور الترخيص المبدئى للمرحلة الأولى . (٤) ومع مراعاة حكم المادة ٩ يتعين على الوحدة المختصة متابعة استكمال المباني المرخص بها فى المدة المحددة بالترخيص ، وأن تنبه على ذوى الشأن بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول فور انقضاء هذه المدة ، بضرورة استكمال الأعمال خلال المدة التى تحددها بما لا يجاوز سنة من تاريخ التنبيه » .

وتنص المادة ٥٦ من اللائحة التنفيذية لقانون المباني المعدل (٨٢) على أنه :

« ويجب أن يصدر ترخيص بالبناء بالاسكان متضمنا تحديد المدة التى يجب على المالك اتمام البناء خلالها واعداده للسكنى ، بما لا يجاوز خمس سنوات ، من تاريخ صدور الترخيص المبدئى للمرحلة الأولى .

(٨١) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق بند ١ ص ٢ .

(٨٢) المادة ٥٦ مستبدلة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨ .

ويبين من هذين النصين أن الشرط السادس من شروط الترخيص هو أن يصدر ترخيص المبانى أو الأعمال متضمنا تحديد المدة ، التى يجب على المالك اتمام البناء خلالها واعداده للسكنى . وقد حدد المشرع الحد الأقصى لمدة البناء بخمس سنوات ، تبدأ من تاريخ صدور الترخيص المبدئى للمرحلة الأولى من مرحلتى البناء ، وذلك على التفصيل الوارد باللائحة التنفيذية لقانون المبانى . . .

ويلاحظ أن هذا الشرط مستحدث بقانون المبانى المعدل ١٩٩٢/٢٥ ، ولم يبين تقرير اللجنة المشتركة أو المذكرة الايضاحية لهذا القانون الحكمة التى دعت المشرع الى استحداثه ، ولعل الحكمة من استحداث هذا الشرط هى حث الملاك أو المرخص لهم على سرعة اتمام البناء خلال المدة المقررة واعداده للسكنى ، وذلك لاحداث انفراج فى مشكلة الاسكان القائمة ، الأمر الذى دعا المشرع الى النص على أنه « مع مراعاة الأحكام والمواعيد التى تحددها هاتان المادتان بتعين على الوحدة المحلية المختصة متابعة استكمال المبانى المرخص بها فى المدة المحددة بالترخيص ، وأن تنبه على ذوى الشأن بكتاب موصى عليه بعلم الوصول فور انقضاء هذه المدة ، بضرورة استكمال الأعمال خلال المدة التى تحددها بما لا يجاوز سنة من تاريخ التنبيه ( المادة ٥٦ من اللائحة التنفيذية ) » .

## (٤٧) الشرط السابع : عدم منح الترخيص الا بعد تقديم خطاب ضمان :

تنص المادة ٧ مكررا من قانون المبانى الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« (١) لا يعطى الترخيص الا بعد تقديم خطاب ضمان غير مقيد أو معلق على شرط ، يصدر من أحد البنوك التجارية لصالح الوحدة المحلية ، بما يعادل ٥٪ من قيمة الأعمال .

(٢) ويرد الخطاب الى المرخص له ، اذا التزم باقامة الأعمال المرخص بها ، طبقا للقانون ولائحته التنفيذية وشروط الترخيص .

(٣) وللجهة الادارية أن تزيل أو تصحح أو تستكمل الأعمال المخالفة على نفقة المخالف ، بما يتفق وأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له وشروط الترخيص ، وذلك خصما من قيمة خطاب الضمان المشار اليه . كما لها أن تخصم من هذه القيمة الغرامات المحكوم

بها طبقا لأحكام هذا القانون . وتنظم اللائحة التنفيذية أوضاع واجراءات تقديم خطاب الضمان واستعاضة قيمة ما يخضم منه ورده . »

وتنص المادة ٥٧ مكررا من اللائحة التنفيذية لقانون المباني المضافة (٨٣) على أنه :

« (١) لا يصرف الترخيص الا بعد تقديم خطاب ضمان ، غير مقيد بقيد أو معلق على شرط ، صادر من أحد البنوك التجارية ، لصالح الوحدة المحلية ، بما يعادل ٥٪ ( خمسة في المائة ) من قيمة الأعمال المرخص فيها .  
(٢) وللجهة الادارية أن تزيل أو تصحح أو تستكمل الأعمال المخالفة على نفقة المخالف ، بما يتفق وأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وهذه اللائحة والقرارات الصادرة تنفيذا له وشروط الترخيص ، وذلك خصما من قيمة خطاب الضمان المشار اليه .

(٣) وللجهة الادارية أن تخضم من قيمة خطاب الضمان الغرامات التي يحكم بها طبقا لأحكام القانون .

(٤) واذا لم تكف قيمة خطاب الضمان لتنفيذ ما تقدم ، يكون للجهة الادارية أن تطلب من المالك أداء تكاليف استكمال أعمال الازالة أو التصحيح .

(٥) وتصدر الجهة الادارية قرارها بوقف تنفيذ الأعمال المرخص بها ، الى أن يقوم المرخص له باستكمال قيمة خطاب الضمان الى ما يعادل ٥٪ من قيمة الأعمال المتبقية التي يتم تنفيذها .

(٦) ويرد الخطاب الى المرخص له في نهاية اتمام الأعمال المرخص فتيها ، اذا التزم في تنفيذها بالشروط والمواصفات الواردة بالترخيص ومرفقاته . »

ويبين من هذين النصين أن الشرط السابع من شروط الترخيص هو عدم منح الترخيص الا بعد تقديم خطاب ضمان غير مقيد أو معلق على شرط ، يصدر من أحد البنوك التجارية لصالح الوحدة المحلية بما يعادل ٥٪ من قيمة الأعمال . ويرد الخطاب الى المرخص له ، في حالة ما اذا التزم باقامة الأعمال المرخص بها ، طبقا للقانون ولائحته التنفيذية وشروط الترخيص .

ويلاحظ أن هذا الشرط مستحدث بقانون المباني ١٩٩٢/٢٥ . وكانت المادة ٧ مكررا تتضمن فقرة رابعة أضافتها اللجنة المشتركة في تقريرها عن القانون الجديد المعدل كانت تنص على أنه : « لا يلزم تقديم خطاب الضمان بالنسبة لمباني الاسكان من المستوى الاقتصادي والمتوسط وفوق المتوسط ، التي لا تتجاوز ارتفاعاتها وفقا لعرض الشارع ستة أدوار ، وذلك تخفيفا على عاتق أصحاب هذه المباني ، وتشجيعا لهم على البناء » . ولكن يبدو أن هذه الفقرة حذفت عند مناقشة مشروع القانون ، حتى أن المذكرة الايضاحية للقانون لم تتحدث عنها (٨٤) .

ولم يبين تقرير اللجنة المشتركة أو المذكرة الايضاحية للقانون الحكمة التي دعت المشرع الى استحداثه ، الأمر الذي دعا بعض الفقه الى القول بأنه لا مبرر على الاطلاق لاستلزام شرط خطاب الضمان ، لأنه سوف يحدد من طلبات الترخيص من ناحية ، وسيلجئ الكثيرين الى البناء بدون ترخيص تفاديا لتقديم خطاب ضمان من ناحية أخرى (٨٥) .

ونرى أنه لعل الحكمة من استحداث هذا الشرط هي كشف وتعرية المشروعات الوهمية أمام الناس ، عن طريق التأكد من التزام أحكام القانون ، حيث يرد خطاب الضمان الى المرخص له ، اذا التزم باقامة الأعمال المرخص بها ، طبقا للقانون ولائحته التنفيذية وشروط الترخيص . أما اذا لم يلتزم المرخص له أحكام القانون فيكون للجهة الادارية أن تزيل أو تصحح أو تستكمل الأعمال المخالفة على نفقة المخالف ، بما يتفق وأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له وشروط الترخيص ، وذلك خصما من قيمة خطاب الضمان . كذلك يكون للجهة الادارية أن تخضع من هذه القيمة الغرامات المحكوم بها طبقا لأحكام هذا القانون ، وذلك على النحو الذي تنظمه اللائحة التنفيذية وأوضاع واجراءات تقديم خطاب الضمان .

## (٤٨) الشرط الثامن : عدم جواز صرف ترخيص البناء أو الأعمال أو التعليقات الا بعد تقديم وثيقة التأمين :

تنص المادة ٨ من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ معدلة بالقانون

---

(٨٤) تقرير اللجنة المشتركة عن قانون المباني المعدل ١٩٩٢/٢٥ .

(٨٥) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٢ .

١٩٩٢/٢٥ (٨٦) على أنه :

« (١) لا يجوز صرف ترخيص البناء أو انبء فى التنفيذ للأعمال التى تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر ، أو التعليقات أيا كانت قيمتها إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة التأمين . »

(٢) ويستثنى من الحكم المتقدم التعليق التى لا تتجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألفا من الجنيهات مرة واحدة ولطابق واحد وفى حدود الارتفاع المقرر قانونا .

(٣) وتغطى وثيقة التأمين المسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين ، عن الأضرار التى تلحق بالغير ، بسبب ما يحدث فى المباني والمنشآت من تهدم كلى أو جزئى ، وذلك بالنسبة لما يلى :

- ١ - مسئولية المهندسين والمقاولين أثناء فترة التنفيذ باستثناء عمالهم .
- ٢ - مسئوليته أثناء فترة الضمان المنصوص عليها فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى .

(٤) ودون الإخلال أو التعديل فى قواعد المسئولية الجنائية يتولى المؤمن مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ ، وذلك عن طريق أجهزته أو من يعهد إليه بذلك ، وتحدد مسئوليته المدنية وفقا لأحكام هذا القانون .

(٥) ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية التى تصيب الغير ، مبلغ مليونى جنيه عن الحادث الواحد ، على ألا تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد من الأضرار الجسمانية مبلغ خمسين ألف جنيه .

(٦) ويصدر قرار من وزير الاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص بالاسكان ، بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه ، وقيوده وأوضاعه والأحوال التى يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الضرر . كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أدائه والشخص الملزم به ، على ألا يتجاوز القسط ١٪ من قيمة الأعمال المرخص بها . ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة ، وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة ، والتى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان بالاتفاق مع وزير الاقتصاد .

(٧) وتكون وثيقة التأمين طبقا للنموذج الذى يعتمده وزير الاقتصاد .»

ويبين من هذه المادة أن الشرط الثامن من شروط الترخيص هو عدم جواز صرف ترخيص البناء أو البدء في تنفيذ الأعمال أو التعليقات إلا بعد تقديم وثيقة التأمين . وقد حدد المشرع قيمة البناء أو الأعمال التي لا يجوز صرف الترخيص بها ، إلا بعد تقديم وثيقة التأمين ، بمبلغ ١٥٠٠٠٠ مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر . كذلك حدد المشرع قيمة التعليقات التي لا يجوز صرف الترخيص بها ، إلا بعد تقديم وثيقة التأمين ، بمبلغ ٧٥٠٠٠ خمسة وسبعين ألف جنيه .

ويلاحظ أن المشرع قد استبدل الفقرتين الأولى والثانية من قانون المبانى الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ ، وذلك بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، واستهدف بهذا الاستبدال زيادة المبالغ المتعلقة بوثيقة التأمين ، حيث كانت قيمة البناء أو الأعمال مبلغ ٣٠٠٠٠ ثلاثين ألف جنيه ، وكانت قيمة التعليقات ١٥٠٠٠ خمسة عشر ألف جنيه ، وذلك فى التعديل السابق بالقانون ١٩٨٣/٣٠ . كما كانت القيمة الأولى ١٠٠٠٠ عشرة آلاف جنيه فى قانون المبانى الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ قبل التعديلىين الأخيرين عليها (٨٧) .

#### (٤٩) التزامات المرخص له : (obligations)

تنص المادة ٤/٤ من قانون المبانى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« وتبين اللائحة التنفيذية الشروط والأوضاع اللازم توافرها فيما يقام من الأبنية على جانبى الطريق عاما كان أو خاصا ، وتحدد التزامات المرخص له عند الشروع فى تنفيذ العمل وأثناء التنفيذ وفى حالة التوقف عنه » .

وتقول المذكرة الإيضاحية للقانون فى هذا الصدد :

« كما تحدد اللائحة الشروط والأوضاع اللازم توافرها فيما يقام من الأبنية على جانبى الطريق عاما كان أو خاصا ، وتحدد التزامات المرخص له عند الشروع فى العمل وأثناء التنفيذ وفى حالة حدوث التوقف عنه ، وذلك لكي تواجه اللائحة فى مرونة ما ينص عليه القانون الحال فى شأن قيام مهندس التنظيم بتحديد خط التنظيم أو حد الطريق فى الطبيعة وخطار

الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بعد الارتفاع بالبناء بمقدار متر واحد على الأكثر من منسوب العمل في حالة ايقافه مدة تزيد على ثلاثة أشهر .  
وغير ذلك من الحالات التي يرد تنظيمها باللائحة ،

وبين من هذه الفقرة أن المشرع قد عهد الى اللائحة التنفيذية للقانون لبيان الالتزامات التفصيلية الواقعة على عاتق المرخص له بالبناء لاتساع مجال ذلك في اللائحة عن القانون ( المواد ٤٧ و ٤٨ و ٤٩ و ٥٠ و ٥١ و ٩٠ ) .

بعد ذلك صدر القانون ١٩٩٢/٢٥ بتعديل قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ ، فأعاد تنظيم بعض التزامات المرخص له مثل توفير الجراجات والأسانسيرات والتأمين ضد الحريق ، وذلك باضافة المادتين ١١ مكررا و ١١ مكررا (١) .

فنص في المادة ١١ مكررا من القانون ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« (١) يلتزم طالب البناء بتوفير أماكن مخصصة لايواء السيارات ، يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها والغرض من المبنى ، وذلك وفقا للقواعد التي تبينها اللائحة التنفيذية .

(٢) ولا تسرى الفقرة السابقة على المباني الواقعة في المناطق أو الشوارع التي يحددها المحافظ بقرار منه ، بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة .

(٣) كما يلتزم طالب الترخيص بتركيب العدد اللازم من المصاعد ، بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله ، وكذلك توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق ، وذلك كله وفقا للقواعد التي تبينها اللائحة التنفيذية » .

كما تنص المادة ١١ مكررا (١) من القانون ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« (١) في حالة تراخي المالك عن انشاء أو اعداد أو تجهيز أو ادارة المكان المخصص لايواء السيارات ، أو عن تركيب المصعد ، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق ، طبقا للاشتراطات الفنية في العقار المملوك له ، وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر باقامة المبنى ، أو في حالة قيام المالك باستغلال المكان المذكور في غير الغرض المرخص به ، تتولى الجهة الادارية التي يحددها المحافظ المختص بقرار منه ، توجيه اذار للمالك بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخي فيه ، بحسب الأحوال خلال مدة لا تجاوز شهرا » .

(٢) فإذا انتقضت هذه المهلة دون تنفيذ ، يجوز أن يصدر المحافظ قرارا بتكليف الجهة الادارية المذكورة ، بتركيب المصعد طبقا لاشتراطات الفنية ، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق ، أو انشاء واعداد المكان وتجهيزه لايواء السيارات على نفقة المالك ، وادارة هذا المكان نيابة عنه وذلك مقابل اقتضاء ( ٢٥ ٪ ) خمسة وعشرين في المائة من صافي الايراد . وتستوفى الجهة الادارية من النسبة المتبقية من هذا الصافي ، قيمة ما أنفقت في انشاء أو اعداد وتجهيز المكان بحسب الأحوال ، وذلك طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية .

(٣) ويسلم المالك الى المالك لادارته في الغرض المخصص له ، اعتبارا من أول الشهر التالي لاستيفاء الجهة الادارية للنفقات المشار اليها ، وذلك بقرار من المحافظ المختص .

(٤) فإذا عاد المالك الى التقاعس عن ادارة المكان بانتظام في الغرض المرخص به ، كان للمحافظ المختص اصدار قرار بتكليف الجهة الادارية المختصة بادارة المكان في الغرض المذكور لمدة سنة طبقا للأحكام السابقة ، ويجوز تجديد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك .

(٥) وتصدر قرارات المحافظ طبقا لهذه المادة مسببة ، وتنشر في الوقائع الرسمية ، ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الاداري لمجلس الدولة .

**وقال تقرير اللجنة المشتركة عن قانون المباني المعدل ١٩٩٢/٢٥ الآتي :**

« هذا وقد أضاف مشروع القانون المعروض نصوصا جديدة الى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ تقضى أحكامها بما يأتي :

— . . . . .

— اغادة تنظيم التزام المالك بتوفير أماكن لايواء السيارات ، وتركيب مصاعد ، وتأمين المبنى ضد أخطار الحريق . وفي حالة تراخي المالك عن تنفيذ هذه الالتزامات ، تقوم الجهة الادارية المختصة بتنفيذها ، مقابل اقتضاء نسبة من ايراد العقار ، مع توقيع عقوبة سلبية للحرية وأخرى مالية أو احدهما » .

**وقالت المذكرة الايضاحية لقانون المباني المعدل ١٩٩٢/٢٥ الآتي :**

« أضاف المشروع نصوصا للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، تقضى

احكامها بما يأتى :

- ١ - . . . . .
- ٢ - اعادة تنظيم التزام المالك بتوفير اماكن لايواء اسسيارات وتركيب مصاعد وتنفيذ اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد اخطار الحريق ، حيث يكون للجهة الادارية المختصة - بعد توجيه انذار للمالك الذي يخالف هذا الالتزام - تنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه ، مقابل افتضاء نسبة من ايراد العقار ، ورتب المشروع على مخالفة الالتزامات السابقة عقوبة سالبة للحرية وأخرى مالية أو احدهما ( المادتان ١١ مكررا و ١١ مكررا (١) ) .

وبين من نص المادة ٤/٤ من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ ، ولائحته التنفيذية وعلى وجه الخصوص المواد ١١ مكررا و ١١ مكررا (١) ، المضافتين بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، والمواد ٤٧ و ٤٨ و ٤٩ و ٥٠ و ٥٩ و ٦٠ من اللائحة التنفيذية ، وتقرير اللجنة المشتركة ثم المذكرة الايضاحية للقانون ١٩٩٢/٢٥ ، ان المشرع بعد ان كان قد فوض اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٧٦/١٠٦ فى تنظيم التزامات المرخص له ، وبعد ان نظمت اللائحة التنفيذية هذه الالتزامات فى المواد المذكورة ، عاد المشرع واختص بعضا من هذه الالتزامات ، رأى أنها على قدر أكبر من الأهمية فى دنيا الناس ، ويتطلب الحال حمايتها بقدر أكبر من التنظيم القانونى ، لذلك أعاد المشرع تنظيم ثلاثة التزامات من مجموع التزامات المرخص له الواردة باللائحة التنفيذية للقانون ١٩٧٦/١٠٦ ، هى توفير الجراجات والأساسيسيرات والتأمين ضد الحريق ، على النحو الذى أشار اليه تقرير اللجنة المشتركة ، ثم أوضحت المذكرة الايضاحية للقانون ١٩٩٢/٢٥ . ونذكر هذه الالتزامات جملة ، ثم نعيد ذكرها تفصيلا ، وذلك على النحو الآتى :

- ١ - توفير اماكن مخصصة لايواء السيارات ( المادتان ١/١١ و ٢ مكررا قانون ١٩٧٦/١٠٦ مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، و ٤٧ من اللائحة التنفيذية مستبدلة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨ ) .
- ٢ - تركيب العدد اللازم من المصاعد ( المادتان ٣/١١ مكررا قانون ١٩٧٦/١٠٦ مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، و ٤٩ من اللائحة التنفيذية مستبدلة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨ ) .
- ٣ - توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق ( المادتان ١١ مكررا (١) قانون ١٩٧٦/١٠٦ ، و ٦٠ من اللائحة التنفيذية ) .
- ٤ - عمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة ( المادتان ٤/٤ قانون

١٩٧٦/١٠٦ ، و ٥٠ من اللائحة التنفيذية مستبدلة بالقرار الوزاري ٧٨/١٩٩٣ .

٥ - عمل أماكن لتجميع القمامة أسفل المباني السكنية ( المادتان ٤/٤ قانون ١٩٧٦/١٠٦ و ٥٠ مكررا من اللائحة التنفيذية مستبدلة بالقرار الوزاري ٧٨/١٩٩٣ ) .

٦ - القيام بالإجراءات الإدارية المنصوص عليها باللائحة التنفيذية ( المادتان ٤/٤ قانون ١٩٧٦/١٠٦ و ٥٩ من اللائحة التنفيذية ) .

٧ - تحرير عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لقانون المباني طبقا للنموذج المرافق للقانون ( المادتان ٤/٤ قانون ١٩٧٦/١٠٦ ، و ٦٠ مكررا من اللائحة التنفيذية مضافة بالقرار الوزاري ٧٨/١٩٩٣ ) .

٨ - مراعاة اشتراطات المجالس الشعبية المحلية ( المادتان ٥/٤ قانون ١٩٧٦/١٠٦ ، و ٤٨ من اللائحة التنفيذية مستبدلة بالقرار الوزاري ٧٨/١٩٩٣ ) .

## **(٥٠) الالتزام الأول : توفير أماكن مخصصة لايواء السيارات :**

تنص المادة ١/١١ و ٢ مكررا من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ ، مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« (١) يلتزم طالب البناء بتوفير أماكن مخصصة لايواء السيارات ، يتناسب مع عددها والمساحة اللازمة لها والغرض من المبنى ، وذلك وفقا للقواعد التي تبينها اللائحة التنفيذية .

(٢) ولا تسري الفقرة السابقة على المباني الواقعة في المناطق أو الشوارع التي يحددها المحافظ بقرار منه ، بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة » .

وتنص المادة ٤٧ من اللائحة التنفيذية للقانون مستبدلة بالقرار الوزاري ٧٨/١٩٩٣ على أنه :

« (١) يلتزم طالب البناء بتوفير أماكن مخصصة لايواء السيارات ، يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها مع الغرض من المبنى المطلوب الترخيص في اقامته ، على أن تكفي لاستيعاب سيارة ركوب واحدة لكل وحدة سكنية من وحدات المبنى ، و ٢ سيارة من ذات النوع لكل وحدة من : وحدات الاسكان الإداري في المبنى على الأقل ، ما لم يحدد المحافظ المختص بقرار

منه المساحات اللازمة لايواء السيارات ، بما يتناسب ومستوى المبنى ونوع استخدامه .

(٢) ولا يجوز بأية حال من الأحوال استخدام الأماكن المخصصة لايواء السيارات فى أى غرض آخر .  
(٣) ولا تسرى الأحكام السابقة على المباني الواقعة فى المناطق أو الشوارع التى يحددها المحافظ بقرار منه ، بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة ، .

**ويقول تقرير اللجنة المشتركة عن قانون المباني المعدل ١٩٩٢/٢٥ الآتى :**

« هذا وقد أضاف مشروع القانون المعروض نصوصا جديدة الى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ تقضى أحكامها بما يأتى :  
- . . . . . »

١ - إعادة تنظيم التزام المالك بتوفير أماكن لايواء السيارات . . . . . وفى حالة تراخى المالك عن تنفيذ هذه الالتزامات ، تقوم الجهة الادارية المختصة بتنفيذها ، مقابل اقتضاء نسبة من ايراد العقار ، مع توقيع عقوبة مالية للحرية وأخرى مالية أو احدهما . »

**كما تقول المذكرة الايضاحية لقانون المباني المعدل ١٩٩٢/٢٥ الآتى :**

« أضاف المشروع نصوصا للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، تقضى أحكامها بما يأتى :  
١ - . . . . . »

٢ - إعادة تنظيم التزام المالك بتوفير أماكن لايواء السيارات . . . . . حيث يكون للجهة الادارة المختصة - بعد توجيه انذار للمالك الذى يخالف هذا الالتزام - تنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه ، مقابل اقتضاء نسبة من ايراد العقار ، ورتب المشروع على مخالفة الالتزامات السابقة عقوبة مالية للحرية وأخرى مالية أو احدهما . »

وبين من هذه النصوص أن الالتزام الأول من التزامات المرخص له ، هو توفير أماكن مخصصة لايواء السيارات . ويلاحظ أن المشرع كان ينص على التزامات المرخص له جملة فى المادة ٤/٤ من قانون المباني الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ ، ثم يفوض اللائحة التنفيذية فى تنظيم تلك الالتزامات . وبالفعل نظمت اللائحة هذا الالتزام الأول فى المادة ٤٧ على النحو السالف .

تم عاد المشرع واختص بعضا من هذه الالتزامات ، رأى أنها على قدر أكبر من الأهمية فى دنيا الناس ، ويتطلب الحال حمايتها بقدر أكبر من التنظيم القانونى ، ولذلك أعاد المشرع تنظيم هذا الالتزام الأول فى صلب قانون المباني ، وخصص له المادة ١١/٢ ومكررا من القانون ، وذلك بموجب القانون ١٩٩٢/٢٥ على النحو السالف .

كذلك يلاحظ أن قانون المباني لم يحدد عدد الجراجات المطلوب توفيرها لايواء السيارات ، واكتفى بالنص على تناسب عددها والمساحة اللازمة لها مع الغرض من المبنى ، وذلك وفقا للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية ، لأن الجراج الذى يتطلبه مبنى تجارى أو ادارى ، يختلف عن الجراج الذى يتطلبه مبنى للسكنى ( المادة ١١/٢ مكررا ) .

كذلك يلاحظ أن قانون المباني لم يلزم المرخص له بتوفير جراجات لايواء السيارات بصفة مطلقة ، أى بالنسبة لكافة المباني والمناطق والشوارع ، وإنما ركن فى ذلك للمحليات ، فنص على عدم سريان هذا الالتزام على المباني الواقعة فى المناطق أو الشوارع التى يحددها المحافظ بقرار منه ، بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة ، وبمعنى آخر لا يسرى هذا الالتزام على المباني التى تكون ذات مستويات معينة أو واقعة فى مناطق أو شوارع معينة ، يرى المجلس المحلى المختص اعفاءها من أعباء توفير هذه الأماكن ( المادة ١١/٢ مكررا ) ( ٨٨ ) .

---

( ٨٨ ) أصدرت محافظة القاهرة القرار ١٩٧٩/٢٩٢ بالقواعد الخاصة بالجراجات ، وذلك تنفيذا للمادة ٤٧ من اللائحة التنفيذية لقانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ :  
مادة أولى - يلتزم طالبوا البناء بمدينة القاهرة بتوفير أماكن لايواء السيارات بالمباني التى يطلبون الترخيص باقامتها ، وذلك كالاتى :

( أ ) المباني السكنية :

بمساحة تسمح بايواء عدد من السيارات لا يقل عن عدد الوحدات طبقا لتصميم المبنى وطبقا لأقصى ارتفاع يسمح به القانون ، وبحد أقصى مساحة تعادل مساحة الأرض .

( ب ) مباني الاسكان الادارى والخدمات :

بمساحة تسمح بايواء عدد من السيارات يعادل ٢٥ / من مسطح المباني التى تسمح بهه فيود الارتفاع .

( ج ) الفنادق :

بمساحة تسمح بايواء عدد من السيارات لا يقل عن عدد غرف الفندق

( د ) تعتبر المساحة اللازمة لايواء أى سيارة ٢ م<sup>٢</sup> .

مادة ثانية - وتعفى من هذه الشروط :

وفي حالة تراخي المالك في انشاء أو اعداد أو تجهيز أو ادارة المكان المخصص لايواء السيارات ٠٠٠ وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر بإفائه المبنى ، أو في حالة استغلال المكان المذكور في غير الغرض المرخص به ، تتولى الجهة الادارية التي يحددها المحافظ المختص بقرار منه ، توجيه اذار للمالك بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول ، للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه ، أو تراخي فيه بحسب الأحوال خلال مدة لا تجاوز شهرا .

( أ ) المباني التي تقل مساحة أرض الموقع بها عن ٢٥٠ م .  
( ب ) المباني التي تقع على شوارع يقل عرض الشارع عن ١٠ م .  
( ج ) المباني التي لا تسمح قيود الارتفاع بزيادة عدد وحداتها عن ١٠ وحدات طبقا لتصميم المبنى .

( د ) المباني التي يتل طول الواجهة فيها عن ١٤ مترا .  
مادة ثالثة - يحظر ادخال أى تعديل على جميع الأمكنة المخصصة حاليا لايواء السيارات إذا كان من شأن هذه التعديلات انقاص مساحة المكان أو تغيير التخصيص .  
مادة رابعة - في حالة ارتكاب مخالفة لأحكام هذا القرار يتعين على الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالأحياء اعمال حكم المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه في ازالة المباني أو أجزائها التي تقام بدون ترخيص ، لما يترتب على بقائها من اخلال بمقتضيات الصالح العام ، بالإضافة الى الاجراءات المنصوص عليها في المادة ٢٢ من هذا القانون بتقديم المخالف للمحكمة الجنائية لمعاقبته بالعقوبة المنصوص عليها في هذه المادة ( راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٢٦٥ في ١٩٧٩/١١/٢٤ ، والنشرة التشريعية الممدد الحادى عشر ( نوفمبر سنة ١٩٧٩ ) ص ٤٦٢٦ ) .

- اصدوت محافظة الاسكندرية القرار ١٩٨٢/١٥٩ بالقواعد الخاصة بالجراجات ،  
المادة الاولى - يلزم كل من يقوم بانشاء بناء على مستوى مدينة الاسكندرية ، أيا كان غرض البناء سكنى أو فندقى أو ادارى ، أن ينشىء بأسفل العقار مكانا لايواء السيارات ، تتناسب مساحته مع الغرض من المبنى المطلوب انشاؤه وعدد وحداته . ولا يجوز الترخيص بتغيير استعمال هذه الأماكن في غير الغرض المخصصة له في رخصة انشاء المبنى .

المادة الثانية - لا يجوز أن تقل المساحة المخصصة فى الجراج لكل وحدة سكنية عن ١٢ م<sup>٢</sup> ، على أن يراعى بالنسبة للفنادق والاسكان الادارى أن تكون المساحة المخصصة لايواء السيارات متناسبة مع عدد المكاتب والغرف بالمبنى المراد انشاؤه ، على أن لا تعارض اقامة الجراج مع أحكام القرار الوزارى رقم ١٤٧ لسنة ١٩٧٦ .

المادة الثالثة - لا مسرى أحكام هذا القرار على العقارات التي يلتزم الملاك باقامة محلات تجارية أو صناعية بناء على حكم قضائى بالهدم واعادة البناء طبقا لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وتعديلاته ، اذا ما تعذر عمل بدروم لأسباب فنية .

المادة الرابعة - يراعى تطبيق أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء في حالة مخالفة أحكام هذا القرار .

المادة الخامسة - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ نشره (الوقائع المصرية العدد ١٥٤ فى ١٩٨٢/٧/٤ ، النشرة التشريعية العدد السابع ( يولية سنة ١٩٨٢ ) ص ٣٥٣٢ ) .

فاذا انتقضت هذه المهلة دون تنفيذ ، يجوز أن يصدر المحافظ المختص قرارا بتكليف الجهة الادارية المذكورة بإنشاء واعداد المكان وتجهيزه لايواء السيارات على نفقة المالك ، وادارة هذا المكان نيابة عن المالك ، وذلك مقابل اقتضاء ( ٢٥٪ ) خمسة وعشرين فى المائة من صافى الايراد - وتستوفى الجهة الادارية من النسبة المتبقية من هذا الصافى قيمة ما أنفقت فى إنشاء أو اعداد وتجهيز المكان بحسب الأحوال ، وذلك طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية .

ويسلم المكان الى المالك لادارته فى الغرض المخصص له ، اعتبارا من أول الشهر التالى ، لاستيفاء الجهة الادارية للنفقات المشار اليها ، وذلك بقرار من المحافظ المختص .

فاذا عاد المالك الى التقاعس عن ادارة المكان بانتظام فى الغرض المرخص به ، كان للمحافظ المختص اصدار قرار بتكليف الجهة الادارية المختصة ، بادارة المكان فى الغرض المذكور لمدة سنة طبقا للأحكام السابقة . ويجوز تجديد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك .

وتصدر قرارات المحافظ طبقا لهذه المادة مسببة ، وتنشر فى الوقائع الرسمية ، ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الادارى بمجلس الدولة ( المادتان ١١ مكررا (١) مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، و ٤٩ مكررا (٢) من اللائحة التنفيذية مضافة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨ ) .

### (٥١) الالتزام الثانى : تركيب العدد اللازم من المصاعد :

تنص المادة ٣/١١ مكررا من قانون المباني الأصل ١٩٧٦/١٠٦ ، مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« (٣) كما يلتزم طالب الترخيص بتركيب العدد اللازم من المصاعد ، بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله . . . . . وذلك كله وفقا للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية » .

وتنص المادة ٤٩ من اللائحة التنفيذية للقانون مستبدلة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« يلتزم طالب البناء بتركيب العدد اللازم من المصاعد فى المبنى الذى يجاوز ارتفاع أرضية أعلى دور فيه ١٦ مترا ، وذلك بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله ، وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص » .

ويقول تقرير اللجنة المشتركة عن قانون المباني المعدل ١٩٩٢/٢٥ الآتى :

« هذا وقد أضاف مشروع القانون المعروض نصوصا جديدة الى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ تقضى أحكامها بما يأتى :

— . . . . .  
— إعادة تنظيم التزام المالك ٠٠٠ وتركيب مصاعد ٠٠٠ وفى حالة تراخى المالك عن تنفيذ هذه الالتزامات ، تقوم الجهة الادارية المختصة بتنفيذها مقابل اقتضاء نسبة من ايراد العقار ، مع توقيع عقوبة سالبة للحرية وأخرى مالية أو احدهما » .

كما تقول المذكرة الايضاحية لقانون المباني المعدل ١٩٩٢/٢٥ الآتى :

« أضاف المشروع نصوصا للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، تقضى أحكامها بما يأتى :

١ - . . . . .  
٢ - إعادة تنظيم التزام المالك ٠٠٠ وتركيب مصاعد ٠٠٠ حيث يكون للجهة الادارية المختصة - بعد توجيه انذار للمالك الذى يخالف هذا الالتزام - تنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه ، مقابل اقتضاء نسبة من ايراد العقار . ورتب المشروع على مخالفة الالتزامات السابقة عقوبة سالبة للحرية وأخرى مالية أو احدهما » .

ويبين من هذه النصوص أن الالتزام الثانى من التزامات المرخص له ، هو تركيب العدد اللازم من المصاعد . ويلاحظ أن المشرع كان ينص على التزامات المرخص له جملة فى المادة ٤/٤ من قانون المباني الأصلى ١٠٦/١٩٧٦ ، ثم ينوئ اللائحة التنفيذية فى تنظيم تلك الالتزامات . وبالفعل نظمت اللائحة هذا الالتزام الثانى فى المادة ٤٩ على النحو السالف . ثم عاد المشرع واختص بعضا من هذه الالتزامات ، رأى أنها على قدر أكبر من الأهمية فى دنيا الناس ، ويتطلب الحال حمايتها بقدر أكبر من التنظيم القانونى ، ولذلك أعاد المشرع تنظيم هذا الالتزام الثانى فى صواب قانون المباني ، وخصص له المادة ٣/١١ مكررا من القانون ، وذلك بموجب القانون ١٩٩٢/٢٥ على النحو السالف .

كذلك يلاحظ أن قانون المباني لم يحدد عدد الأسانسيرات المطلوب تركيبها ، واكتفى بالنص على تناسب عددها مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره

وحداته والغرض من استعماله ، وذلك وفقا للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية ( المادة ١١/٣ مكررا من القانون مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ) .

كذلك يلاحظ أن قانون المباني لم يلزم المرخص له بتركيب الأسانسيرات بصفة مطلقة ، أى بالنسبة لكافة المباني والمناطق والشوارع ، وإنما ركن فى ذلك للمحليات ، فنص على سريان هذا الالتزام على المباني الواقعة فى المناطق أو الشوارع التى تبينها اللائحة التنفيذية للقانون ، التى أحالت للقواعد التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص ( المادة ٤٩ من اللائحة التنفيذية مستبدلة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨ ) .

وفى حالة تراخى المالك عن . . . تركيب المصعد . . . وذلك للمخالفة للترخيص الصادر باقامة المبنى ، أو فى حالة قيام المالك باستغلال المكان المذكور فى غير الغرض المرخص به ، تتولى الجهة الادارية التى يحددها المحافظ بقرار منه توجيه اذار للمالك بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول ، للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه بحسب الأحوال خلال مدة لا تجاوز شهرا .

فاذا انقضت هذه المهلة دون تنفيذ ، يجوز أن يصدر المحافظ المختص قرارا بتكليف الجهة الادارية المذكورة بتركيب المصعد طبقا للاشتراطات الفنية . . . ، وذلك مقابل اقتضاء ( ٢٥ ٪ ) خمسة وعشرين فى المائة من صافى الايراد ، وتستوفى الجهة الادارية من النسبة المتبقية من هذا الصافى ، قيمة ما أنفقت فى انشاء أو اعداد وتجهيز المكان بحسب الأحوال ، وذلك طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية .

ويسلم المكان الى المالك لادارته فى الغرض المخصص له ، اعتبارا من أول الشهر التالى لاستيفاء الجهة الادارية للنفقات المشار اليها ، وذلك بقرار من المحافظ المختص .

فاذا عاد المالك الى التقاعس عن ادارة المكان بانتظام فى الغرض المرخص به ، كان للمحافظ المختص اصدار قرار بتكليف الجهة الادارية المختصة ، بادارة المكان فى الغرض المذكور لمدة سنة طبقا للأحكام السابقة . ويجوز تجديد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك .

وتصدر قرارات المحافظ طبقا لهذه المادة مسببة ، وتنشر فى الوقائع الرسمية ، ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الادارى لمجلس الدولة ( المادتان ١١ مكررا (١) مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، و ٤٩

مكررا (٢) من اللائحة التنفيذية مضافة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨ (٨٩) .

## (٥٢) الالتزام الثالث : توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق :

تنص المادة ٣/١١ مكررا من قانون المباني اذ صلي ١٩٧٦/١٠٦ ،  
مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« (٣) كما يلتزم طالب الترخيص . . . كذلك توفير اشتراطات تأمين  
المبنى وشاغليه ضد الحريق ، وذلك كله وفقا للقواعد التي تبينها اللائحة  
التنفيذية » .

وتنص المادة ٩٠ من اللائحة التنفيذية للقانون على أنه :

« يراعى في التركيبات الخاصة بأجهزة التبريد وتسخين المياه  
وطلمبات رفع المياه الى الأدوار العليا وما شاكلها ، شروط الأمن والسلامة ،  
مع عدم حدوث اطلاق أو اهتزازات عند تشغيلها ، وعدم زيادة الضغوط  
داخلها للدرجة التي تؤدي الى انفجار الأنابيب والأجهزة ، ويراعى عند  
تثبيت هذه التركيبات والأجهزة عدم حدوث أضرار بالمبنى » .

(٨٩) يعرف قانون المصاعد الكهربائية ١٩٧٤/٧٨ المصعد بقوله : « يقصد بالمصعد في  
تطبيق أحكام القانون الأداة المعدة لنقل الأشخاص أو البضائع بين مستويين أو أكثر في  
اتجاه رأسي ، بواسطة صاعدة تعمل بأجهزة كهربائية » ( المادة ١/١ ) . ثم ينظم هذا  
القانون أحكام تركيب وتشغيل وتعديل المصاعد بقوله : « لا يجوز تركيب مصعد الا بعد  
الحصول على ترخيص من الجهة المختصة بالمجلس المحلي وفقا للمواصفات والاشتراطات الفنية  
التي يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير » ( المادة ١/٣ ) . و « لا يجوز تشغيل  
مصعد الا بعد الحصول على ترخيص من الجهة المختصة بالمجلس المحلي ، وبعد التأمين بقيمة  
غير محددة عن حوادث المصعد بما يغطي المسؤولية المدنية عن الأضرار التي تقع للمغير عن مدة  
الترخيص » ( المادة ١/٤ ) . و « لا يجوز اجراء أى تعديل في المصعد الا بعد الحصول على  
ترخيص من الجهة المختصة ، وبعد مراعاة الشروط الفنية التي يصدر بها قرار من وزير  
الاسكان والتعمير » . ويقصد بالتعديل أى تغيير يخالف الأوضاع والشروط والمواصفات  
الواردة في الترخيص بتشغيل المصعد » ( المادة ١/٦ ، ٢ » . و « يعاقب كل من يقوم  
بتركيب مصعد أو تشغيله أو اجراء تعديل فيه بالمخالفة لأحكام المواد ٣ و ٤ و ٦ من هذا  
القانون بغرامة لا تقل عن خمسين جنيها ولا تتجاوز مائتي جنية » ( المادة ١/١٨ ) ، الجريدة  
الرسمية العدد ٣٠ ( تابع ) في ١٩٧٤/٧/٢٥ - النشرة التشريعية العدد السابع يوليو سنة  
١٩٧٤ ( ص ٣٦٢٢ ) .

ويقول تقرير اللجنة المشتركة عن قانون المباني المعدل ١٩٩٢/٢٥  
الآتي :

« هذا وقد أضاف مشروع القانون المعروض نصوصا جديدة الى  
القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ تقضى أحكامها بما يأتي :

.....

- إعادة تنظيم التزام المالك بتوفير ..... تأمين المبنى ضد أخطار  
الحريق . وفى حالة تراخى المالك عن تنفيذ هذه الالتزامات ، تقوم الجهة  
الإدارية المختصة بتنفيذها مقابل اقتضاء نسبة من إيراد العقار ، مع توقيع  
عقوبة سالبة للحرية وأخرى مالية أو احدهما .

كما تقول المذكرة الإيضاحية لقانون المباني المعدل ١٩٩٢/٢٥ الآتى :

« أضاف المشروع نصوصا للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، تقضى  
أحكامها بما يأتي :

١ - .....

٢ - إعادة تنظيم التزام المالك بتوفير ..... تأمين المبنى وشاغليه  
ضد أخطار الحريق ، بحيث يكون للجهة الإدارية المختصة - بعد توجيه  
إنذار للمالك الذى يخالف هذا الالتزام - تنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى  
فيه ، مقابل اقتضاء نسبة من إيراد العقار ، ورتب المشروع على مخالفة  
الالتزامات السابقة عقوبة سالبة للحرية وأخرى مالية أو احدهما .

ويبين من هذه النصوص أن الالتزام الثالث من التزامات المرخص له ،  
هى توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق . ويلاحظ أن المشرع  
كان ينص على التزامات المرخص له جملة فى المادة ٤/٤ من قانون المباني  
الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ ، ثم يفوض اللائحة التنفيذية فى تنظيم تلك  
الالتزامات . وبالفعل نظمت اللائحة هذا الالتزام الثالث فى المادة ٩٠ على  
النحو السالف . ثم عاد المشرع واختص بعضا من هذه الالتزامات ، رأى  
أنها على قدر أكبر من الأهمية فى دنيا الناس ، ويتطلب الحال حمايتها بقدر  
أكبر من التنظيم القانونى ، ولذا أعاد المشرع تنظيم هذا الالتزام الثالث  
فى صلب قانون المباني ، وخصص له المادة ٣/١١ مكررا من القانون ،  
وذلك بموجب القانون ١٩٩٢/٢٥ على النحو السالف .

كذلك ان قانون المباني لم يبين كيفية توفير اشتراطات تأمين المبنى  
وشاغليه ضد الحريق ، واكتفى بالنص على هذا الالتزام ضمن التزامات

المرخص له ، تاركا التفاصيل وفقا للقواعد التي تبينها اللائحة التنفيذية للقانون ( المادة ٩٠ من اللائحة التنفيذية للقانون ) .

وفي حالة تراخي المالك عن . . . توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق ، طبقا للاشتراطات الفنية في العقار المملوك له ، وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر باقامة المبنى . . . تتولى الجهة الادارية التي يحددها المحافظ المختص بقرار منه ، توجيه اذار للمالك بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول ، للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخي فيه بحسب الأحوال خلال مدة لا تجاوز شهرا .

فاذا انقضت هذه المهلة دون تنفيذ ، يجوز أن يصدر المحافظ المختص قرارا بتكليف الجهة الادارية المذكورة . . . بتوفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق . . . على نفقة المالك . . . وذلك مقابل اقتضاء ( ٢٥ ٪ ) خمسة وعشرين في المائة من صافي الايراد . وتستوفى الجهة الادارية من النسبة المتبقية من هذا الصافي قيمة ما أنفقت في انشاء أو اعداد وتجهيز المكان بحسب الأحوال وذلك طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية .

ويسلم المكان الى المالك لادارته في الغرض المخصص له ، اعتبارا من أول الشهر التالي لاستيفاء الجهة الادارية للنفقات المشار اليها ، وذلك بقرار من المحافظ المختص .

فاذا عاد المالك الى التقاعس عن ادارة المكان بانتظام في الغرض المرخص به ، كان للمحافظ المختص اصدار قرار بتكليف الجهة الادارية المختصة ، بادارة المكان في الغرض المذكور لمدة سنة طبقا للأحكام السابقة . ويجوز تجديد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك .

وتصدر قرارات المحافظ طبقا لهذه المادة مسببة ، وتنشر في الوقائع الرسمية ، ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الاداري بمجلس الدولة ( المادتان ١١ مكررا (١) مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، و ٤٩ مكررا (٢) من اللائحة التنفيذية مضافة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨ ) .

### (٥٣) الالتزام الرابع : عمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة :

تنص المادة ٤/٤ من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« وتبين اللائحة التنفيذية الشروط والأوضاع اللازم توافرها ، فيما يقيم من الأبنية على جانبي الطريق عاما أو خاصا ، وتحدد التزامات المرخص له عند الشروع في تنفيذ العمل وأثناء التنفيذ وفي حالة التوقف عنه » .

وتنص المادة ٥٠ من اللائحة التنفيذية مستبدلة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« (١) يلتزم طالب البناء بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى ، وأن يستخدم أنابيب مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك ، وذلك في المناطق ووفقا للقواعد والشروط التي يصدر بها قرار من المحافظ ، بعد أخذ رأى الجهة القائمة على مرفق المياه ، وموافقة المجلس الشعبي المحلي المختص .

(٢) ويلتزم طالب البناء بعمل التوصيلات اللازمة لتركيب عداد مياه لكل وحدة من وحدات المبنى ، ويراعى أن تكون بطارية العدادات الخاصة بوحدات المبنى في مكان واحد لسهولة قراءة العدادات ، دون حاجة الى دخول الوحدات ذاتها . وتدخل تكاليف التوصيلات ضمن تكاليف المبنى . ويتم التعاقد على تركيب العدادات والمحاسبة عما تسجله من استهلاك بين شاغلي الوحدات والجهة القائمة على مرفق المياه مباشرة .

(٣) وعلى الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم ، أن تتأكد من أن الرسومات المقدمة من طالب الترخيص تتضمن التوصيلات اللازمة لتركيب عداد لكل وحدة من وحدات المبنى ، وأن بطارية العدادات في مكان واحد لسهولة قراءتها » .

وبين من هذين النصين أن الالتزام الرابع من التزامات المرخص له ، هو عمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة . ويلاحظ أن المشرع بعد أن نص على التزامات المرخص له في المادة ٤/٤ من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ ، عهد الى اللائحة التنفيذية في تنظيم هذا الالتزام ، وبالفعل نظمت اللائحة هذا الالتزام الرابع في المادة ٥٠ ، التي ألزمت المرخص له بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى . واستخدام أنابيب ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك ، وذلك في المناطق ووفقا للقواعد والشروط التي يصدر بها قرار من المحافظ ، بعد أخذ رأى الجهات القائمة على مرفق المياه ، وموافقة المجلس

المحلى ، ( المادة ٥٠ ) ( ٩٠ ) .

## ( ٥٤ ) الالتزام الخامس : عمل أماكن لتجميع القمامة أسفل المباني السكنية :

تنص المادة ٤/٤ من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

( ٩٠ ) أصدرت محافظة الاسكندرية القرار ١٩٧٩/١٦٧ بشأن الزام ملاك العقارات المؤجرة  
بالقيام بعمل خزانات وطمبات المياه اللازمة للأدوار العليا :

مادة ١ - يلتزم ملاك العقارات المؤجرة كلها أو بعضها بعمل الخزانات وتركيب  
الطمبات اللازمة لتوفير المياه اللازمة للأدوار التي يتجاوز ارتفاعها خمسة عشر مترا فوق سطح  
البحر وأن يستخدموا مواسير مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك ،  
وذلك كله طبقا للقواعد والشروط المبينة في الجدول المرافق بهذا القرار

مادة ٢ - تخصص وصلة مستقلة من الشبكة العمومية لخدمة الخزانات العلوية عن  
طريق الطمبات ، وذلك خلاف الوصلة الأخرى المخصصة للأدوار السفلية التي تتغذى من  
الشبكة مباشرة ، طبقا لما هو مبين بالجدول المرفق بهذا القرار .

مادة ٣ - على مراقبات الاسكان بالأحياء الأربعة أن تتأكد من تضمين رخص البناء  
الجديدة توصيلات المياه والخزانات والطمبات للعقارات ، وفقا للقواعد والشروط المبينة بالجدول  
المرفق وأن يوضح عليها ارتفاع سطح الأرض عن سطح البحر .

مادة ٤ - يحظر على شاغلي المساكن تركيب طلمبة أو أى جهاز من شأنه ضخ المياه الى  
الوحدة الخاصة بهم بالمخالفة للقواعد والشروط المبينة في الجدول المرفق بهذا القرار . وفى حالة  
المخالفة تتم ازالة المخالفة اداريا على نفقة المخالف ، فضلا عن العقوبة المنصوص عليها في المادة ٧٨  
من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه ( راجع كتاب المؤلف « جرائم الاسكان » ٢٩ جريمة  
ينص عليها قانون المساكن ط ١ س ١٩٨٦ - وعلى وجه الخصوص « جريمة تركيب شاغل العين  
طللمبة مياه ، بالمخالفة للقواعد والشروط المقررة » الجريمة ( ١٢ ) البند ٦٣ ص ٤٥١ ) .

مادة ٥ - فى حالة امتناع ملاك العقارات عن تنفيذ الاشتراطات المبينة بالمواد السابقة،  
سواء فى العقارات المستجدة أو القديمة ، تقوم الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالمى  
المختص بالتنفيذ على حساب الملاك وتحصيل التكاليف بطريق الحجز الإداوى ، وذلك ونعا  
للمادتين ٦٠ و ٦١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

مادة ٦ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من تاريخ نشره ، ( راجع  
جريدة الوقائع المصرية العدد ٢ فى ١٩٨٠/١/٢ ، والنشرة التشريعية العدد الأول ( يناير  
سنة ١٩٨٠ ) ص ٣٣٤ ) .

- كذلك أصدرت محافظة الاسكندرية القرار ١٩٨١/١٤٩ بشأن الزام المصالح الحكومية  
والادارية والهيئات بمحافظة الاسكندرية بتركيب محابس عمومية لتوصيلات المياه بالمباني  
والمنشآت النابئة لها وبمراعاة اتفاق المحاسب عتب انتهاء مواعيد العمل الرسمية ( راجع  
جريدة الوقائع المصرية العدد ١٨٨ فى ١٩٨١/٨/١٦ ، والنشرة الشهرية العدد الخامس  
( أغسطس سنة ١٩٨١ ) ص ٤٤٦٥ ) .

« وتبين اللائحة التنفيذية الشروط والأوضاع اللازم توافرها ، فيما يقام من الأبنية على جانبي الطريق عاما أو خاصا ، وتحدد التزامات المرخص له عند الشروع فى تنفيذ العمل وأثناء التنفيذ وفى حالة الثوقف عنه » .  
وتنص المادة ٥٠ مكررا من اللائحة التنفيذية مستبدلة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« يلتزم طالب البناء بعمل أماكن لتجميع القمامة أسفل المباني السكنية ، تتناسب مع عدد وحدات المبنى ، وذلك فى المناطق ووفقا للقواعد والاشتراطات التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص ، بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى للمحافظة ، بناء على اقتراح الجهة القائمة على شئون النظافة العامة » .

ويبين من هذين النصين أن الالتزام الخامس من التزامات المرخص له ، هو عمل أماكن لتجميع القمامة أسفل المباني السكنية . ويلاحظ أن المشرع بعد أن نص على التزامات المرخص له فى المادة ٤/٤ من قانون المباني الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ ، عهد الى اللائحة التنفيذية فى تنظيم هذا الالتزام ، وبالفعل نظمت اللائحة التنفيذية هذا الالتزام الخامس فى المادة ٥٠ مكررا المستبدلة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨ ، التى ألزمت المرخص له بعمل أماكن لتجميع القمامة أسفل المباني السكنية .

ويلاحظ أن هذا الالتزام الواقع على عاتق المرخص له ، إنما هو قاصر على المباني السكنية ، أى المباني المعدة لأغراض السكنى ، دون المباني المعدة لغير أغراض السكنى ، حيث يلتزم شاغلوها به .

كذلك يلاحظ أن اللائحة التنفيذية لم تحدد عدد الأماكن اللازمة لتجميع القمامة أسفل المباني السكنية ، ولكنها تركت هذا التحديد ليتناسب مع عدد وحدات المبنى ، وذلك فى المناطق ووفقا للقواعد والاشتراطات التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص ، بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى للمحافظة ، بناء على اقتراح الجهة القائمة على شئون النظافة العامة فى كل محافظة من محافظات الجمهورية ، وذلك على النحو السالف .

### (٥٥) الالتزام السادس : القيام بالإجراءات الادارية المنصوص عليها باللائحة التنفيذية :

تنص المادة ٤/٤ من قانون المباني الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« وتبين اللائحة التنفيذية الشروط والأوضاع اللازم توافرها ، فيما يرقام من الأبنية على جانبي الطريق عاما أو خاصا ، وتحدد التزامات المرخص له عند الشروع فى تنفيذ العمل وأثناء التنفيذ وفى حالة التوقف عنه » .

وتنص المادة ٥٩ من اللائحة التنفيذية على أنه :

« (١) لا يجوز للمرخص له أن يشرع فى العمل ، الا بعد اخطار الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بكتاب موسى عليه بعلم الوصول ، وقيام المهندس المختص بتحديد خط التنظيم أو حد الطريق أو خط البناء بحسب الأحوال ، وعلى أن يتم هذا التجديد خلال سبعة أيام من تاريخ الاخطار ، ويثبت تاريخ التجديد على ترخيص البناء » .

(٢) فاذا انقضت هذه المدة دون أن يتم التجديد ، جاز للمرخص له أن يقوم بهذا التجديد ، طبقا للبيانات المدونة بالرخصة وتحت مسئوليته .  
(٣) وعلى المرخص له فى حالة ايقاف العمل مدة تزيد على ٩٠ تسعين يوما ، أن يخطر الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بموعد استئناف العمل ، وذلك بكتاب موسى عليه بعلم الوصول » .

(٤) كما لا يجوز اجراء أى عمل من أعمال البناء أو الهدم بين غروب الشمس وشروقها الا بعد الحصول على موافقة الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم » .

ويبين من هذين النصين أن الالتزام السادس من التزامات المرخص له ، هو القيام بالاجراءات الادارية المنصوص عليها باللائحة التنفيذية .  
ويلاحظ أن المشرع بعد أن نص على التزامات المرخص له فى المادة ٤/٤ من قانون المباني الأصل ١٩٧٦/١٠٦ ، عهد الى اللائحة التنفيذية فى تنظيم هذا الالتزام ، وبالفعل نظمت اللائحة التنفيذية هذا الالتزام السادس فى المادة ٥٩ من اللائحة ، التى نظمت الاجراءات الادارية الواجب القيام بها عند شروع المرخص له فى تنفيذ المباني أو الأعمال المرخص بها ابتداء ، أو عند استئنافه فى حالة ايقاف العمل مدة تزيد على ٩٠ يوما ، وذلك على النحو السالف .

**(٥٦) الالتزام السابع : تحرير عقود بيع أو ايجار**

**الوحدات الخاضعة لقانون المباني**

**طبقا للنموذج المرافق للقانون :**

تنص المادة ٤/٤ من قانون المباني الأصل ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« وتبين اللائحة التنفيذية الشروط والأوضاع اللازم توافرها ، فيما يقام من الأبنية على جانبي الطريق عاما أو خاصا ، وتحدد التزامات المرخص له عند الشروع فى تنفيذ العمل وأثناء التنفيذ وفى حالة التوقف عنه » .

وتنص المادة ١٢ مكررا (١) من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ ، مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« يجب أن تحرر عقود بيع أو ايجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون على نموذج ، يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعليق ، شاملة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الوحدات والأدوار المرخص بها ، وكذا البيانات الخاصة بأماكن ايواء السيارات وتركيب المصاعد ، وغير ذلك مما تحدده اللائحة التنفيذية . ولا يقبل شهر أى عقد غير متضمن لهذه البيانات » .

وتنص المادة ٦٠ مكررا من اللائحة التنفيذية ، مضافة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« (١) يجب أن تحرر عقود بيع أو ايجار الوحدات الخاضعة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء طبقا للنموذج المرافق ، ويتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعليق ، وتشتمل على :

- عنوان العقار .
- مساحة العقار .
- مساحة الوحدة محل العقد وبيانها .
- اسم المالك أو المؤجر ومحل اقامته .
- اسم المشتري أو المستأجر ومحل اقامته .
- رقم الترخيص وتاريخه .
- الجهة الصادر منها .
- عدد الأدوار المرخص بها .
- عدد الوحدات المرخص بها .
- البيانات الخاصة بأماكن ايواء السيارات .
- البيانات الخاصة بالمصاعد .
- البيانات الخاصة بتأمين العقار ضد الحريق .
- (٢) ولا يقبل شهر أى عقد لا يتضمن هذه البيانات » .

وتقول المذكرة الايضاحية لقانون المباني المعدل ١٩٩٢/٢٥ الآتى :

« أضيف المشروع نصوصا للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، تقضى أحكامها بما يأتي :

١ - . . . . .

٤ - وجوب تحرير عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون على نموذج ، يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية ، شاملة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الوحدات والأدوار المرخص بها . وكذلك البيانات الخاصة بأماكن إيواء السيارات وتركيب المصاعد ( مادة ١٢ مكررا ) .

ويبين من هذه النصوص أن الالتزام السابع من التزامات المرخص له ، هو تحرير عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لقانون المباني طبقا للنموذج المرافق للقانون . ويلاحظ أن المشرع كان ينص على إبراز كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية عند قيام المالك بالإعلان عن بيع أو تأجير المبنى كله أو بعضه ( المادة ١٢/٤ من قانون المباني الأصلي ١٠٦/١٩٧٦ ، مضافة بالقانون ٣٠/١٩٨٣ ) . ثم رأى المشرع أن هذه البيانات على قدر أكبر من الأهمية في دنيا الناس ، ويتطلب الحال حمايتها بقدر أكبر من التنظيم القانوني ، فعاد الى النص عليها في المادة ١٢ مكررا (١) . مضافة بالقانون ٢٥/١٩٩٢ ، حيث أوجب أن تحرر عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام قانون المباني على نموذج يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية شاملة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الوحدات والأدوار المرخص بها ، وكذا البيانات الخاصة بأماكن إيواء السيارات وتركيب المصاعد وغير ذلك على النحو الذي تحدده اللائحة التنفيذية ( المادة ٦٠ مكررا ) .

### (٥٧) الالتزام الثامن : مراعاة اشتراطات المجالس الشعبية المحلية :

تنص المادة ٤/٥ من قانون المباني الأصلي ١٠٦/١٩٧٦ على أنه :

« كما تحدد اللائحة التنفيذية الاختصاصات المخولة للسلطات المحلية في وضع الشروط المتعلقة بأوضاع وظروف البيئة والقواعد الخاصة بالواجهات الخارجية » .

وتنص المادة ٤٨ من اللائحة التنفيذية مستبدلة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« (١) يجوز للمجلس الشعبي المحلي المختص - بناء على اقتراح المجلس التنفيذي - أن يقسم المدينة أو القرية الى مناطق بالنسبة لاستعمالات المباني ، وبالنسبة للكثافة البنائية لقطع الأراضي ، أو بالنسبة لأية اشتراطات بنائية يراها المجلس الشعبي المحلي ، وذلك فيما لا يجاوز الحدود القصوى المنصوص عليها في المادة (٧١) . وبمراعاة سعة الطرق وكفاءة بوقدرة المرافق العامة المختلفة واستخدامات المباني . »

« (٢) كما يجوز للمجلس الشعبي المختص - بناء على اقتراح اللجنة التنفيذية - في طرق أو مناطق يحددها وبقرارات يصدرها أن :

١ - يحدد طابعاً خاصاً أو لوناً معيناً أو مادة خاصة بمظهر البناء أو بإنشائه .

٢ - يحدد مسافات للارتداد بالبناء خلف خطوط التنظيم المعتمدة أو حدود الطريق .

٣ - يحدد مسافات تترك بين البناء وحدود الأرض ، بالقدر الذي يراه .

٤ - يلزم طالبى البناء بمراعاة ارتفاع معين للبدروم ولكل دور من أدوار البناء .

٦ - يحدد حداً أدنى لأطوال واجهات قطع الأراضي التى يرخص فى البناء عليها .

٧ - يحدد حداً أدنى لمساحات قطع الأراضي التى يرخص فى البناء عليها .

٨ - يلزم طالبى البناء بإنشاء بواكى أو ممرات مسقوفة مفتوحة للتمارة داخل حدود الملكية بالدور الأرضى ، والشروط والمواصفات التى تحددها فى القرار ، ويكون عرض الطريق الذى تحدده على أساسه الكثافة البنائية فى حالة إنشاء بواكى أو ممرات مسقوفة هو البعد بين حدى الطريق أو خط التنظيم . »

وتنص المادة ٧١ من اللائحة التنفيذية مضافة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« (١) لا يجوز إقامة أى بناء على طريق عام كان أو خاصاً يقل عرضه عن ستة أمتار ، والا يجب أن تكون واجهة البناء رادة عن حد الطريق ، بمقدار نصف الفرق بين عرض الطريق القائم والستة أمتار ، على أن يحدد ارتفاع واجهة البناء والبروزات المسموح بها فى هذه الواجهة - طبقاً لأحكام هذه المادة - باعتبارها واقعة على طريق بعرض ستة أمتار ، ولا يسمح بإقامة أية منشآت على مساحة الارتداد المشار إليه . »

(٢) ويجب أن تتوافر في الأبنية الاشتراطات الواردة في البنسوم الآتية :

١ - يشترط فيما يقام من الأبنية على جانبي الطريق عاما كان أو خاصا ، ألا يزيد الارتفاع الكلي للبناء على مثل وربع مثل البعد ، ما بين حدى الطريق إذا كان متوازيين ، وبشرط ألا يزيد الارتفاع على ٣٠ مترا ، وتقاس الارتفاعات المذكورة أمام منتصف واجهة البناء بكل واجهة ، مقاسا من منسوب سطح الرصيف ان وجد ، والا فمن منسوب سطح محور الطريق .

وإذا كان حدى الطريق غير متوازيين ، كان مدى الارتفاع مثل وربع مثل المسافة المتوسطة بين حدى الطريق أمام البناء وعموديا عليه .

٢ - إذا كان البناء يقع عند تلاقى طريقين يختلف عرضاهما ، جاز أن يصل ارتفاع البناء المطل على أقل الطريقين عرضا ، الى أقصى الارتفاع المسموح به بالنسبة الى أكبر الطريقين عرضا ، وذلك فى حدود طول من البناء مساو لعرض الطريق الأوسع مقيسا من رأس الزاوية عند تقابل أقل الطريقين عرضا ، مع الخط المقرر للبناء على الطريق الأوسع ، ويشترط ألا يزيد على خمسة وعشرين مترا ، وألا تقل المسافة بين محور الطريق الأصغر ، وبين حدى البناء عن ثمن ارتفاع البناء المطل عليه . فإذا قلت المسافة المذكورة عن هذا القدر ، جاز الارتداد بمقدار الفرق ، على أن يبدأ هذا الارتداد بعد الارتفاع القانونى المسموح به بالنسبة الى عرض الطريق الأصغر . ويعفى من الارتداد المشار اليه ناضية البناء على الطريق الأصغر بطول ١.٢ مترا مقيسا من رأس الزاوية عند تقابل أقل الطريقين عرضا مع الخط المقرر للبناء على الطريق الأوسط .

وإذا كان البناء يقع على طريقين غير متقابلين عند موقع البناء ، أو على طريقين متقابلين عند موقع البناء ، وكانا غير متعامدين ، جاز أن يصل ارتفاع البناء فى الجهة المطل على الطريق الأقل عرضا ، الى أقصى الارتفاع المسموح به بالنسبة الى الطريق الأوسع ، إذا كانت فى حدود عمق من الواجهة المطل على الطريق الأوسع ، مساو لعرضه ، وطبقا للاشتراطات المشار إليها فى الفقرة السابقة - على أنه إذا زاد عمق البناء على عرض الطريق الأوسط يحدد ارتفاع المبنى طبقا للبند (١) .

وإذا كان البناء يقع على طريق عام ، يختلف عرضه عند البناء عن العرض الوارد فى البنسوم أو القرار المقرر لخطوط تنظيمية ، وجب حساب الارتفاع على أساس خطوط التنظيم المقررة ، متى كان قد بدى فى انخفاض

الإجراءات تنفيذ القرار المعدل لخطوط التنظيم ، والا فيكون الحساب على أساس عرض الطريق القائم .

٣ - يجوز للمجلس الشعبي المحلي المختص - بقرار يصدر منه - أن يقسم المدينة من حيث ارتفاع المباني بها كما يلي :

الفئة الأولى : لا يزيد الارتفاع الكلي للبناء فيها ، على مثل وربع مثل البعد ، ما بين حدى الطريق .

الفئة الثانية : لا يزيد الارتفاع الكلي للبناء فيها ، على مثل البعد ، ما بين حدى الطريق .

الفئة الثالثة : لا يزيد الارتفاع الكلي للبناء فيها ، على ثلاثة أرباع البعد ، ما بين حدى الطريق .

ويجوز للمجلس الشعبي المختص - بقرار يصدره - أن يلزم طالب البناء ، ألا تتجاوز الكثافة البنائية ما يأتي :

( أ ) ٦ ( ستة ) فى مناطق الفئة الأولى المشار إليها .

( ب ) ٤ ( أربعة ) فى مناطق الفئة الثانية المشار إليها .

( ج ) ٢ ( اثنين ) فى مناطق الفئة الثالثة المشار إليها .

وفى جميع الحالات المنصوص عليها فى هذه المادة ، يجب ألا يجاوز ارتفاع البناء مرة وربع عرض الشارع بعد أقصى ٣٠ مترا .

٤ - يصرح بتجاوز الارتفاعات المقررة فى القواعد السابقة ، بالنسبة لآبار السلالم أو غرف المصاعد أو خزانات المياه أو أجهزة تكييف الهواء ، بمقدار خمسة أمتار ، أو بمقدار متر واحد للدراوى والأغراض الزخرفية ، على أن يقتصر الاستعمال على هذه الأغراض .

ويصرح فى دور العبادة والمباني العامة بمجاوزة الارتفاعات المذكورة للقباب والأبراج الزخرفية والمآذن ، وذلك بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي المختص .

٥ - لا يجوز عمل بروز فى واجهات المباني المقامة على حافة الطريق عاما كان أو خاصا ، الا طبقا للشروط والأوضاع الآتية :

( أ ) يجوز فى المباني المقامة على خط التنظيم فى الطرق المعتمدة ، وعلى خط البناء فى الطرق الخاصة ، أو غير المقرر لها خطوط تنظيم ، أن يبرز عن هذا الخط سفل أو أكتاف أى مبنى بمقدار لا يزيد على ٧ سم ، بشرط ألا يتجاوز ارتفاع السفل أو الأكتاف بمقدار أربعة أمتار من منسوب سطح الأرضية .

(ب) يجوز عمل كورنيش أو بروز نافذة بلكون فى الدور الأرضى ، بشرط أن يقام على ارتفاع لا يقل عن مترين ونصف من منسوب سطح الرصيف ، ولا يزيد بروزه على صامت الواجهة على ١٠ سم فى الشوارع التى عرضها من ٨ الى ١٠ متر ، وعلى ٢٠ سم فى الشوارع التى يزيد عرضها على عشرة أمتار .

(ج) يجب فى المباني المقامة على حد الطريق ، ألا يقل الارتفاع بين أسفل جزء من البلكونات أو الأبراج ، وأعلى سطح طروفية الرصيف أو منسوب محور الشارع - فى حالة عدم وجود رصيف - عن أربعة أمتار .

(د) لا يجوز ألا يتعدى أقصى بروز البلكونات المكشوفة ١٠٪ ، والأبراج ٥٪ من عرض الطريق ، ولا يتجاوز البروز فى الحالتين ١٢٥ ر١ مترًا . كما يجب أن يترك ١٥٠ مترًا من حدود المباني المجاورة ، بدون أى بروز للبلكونات المكشوفة أو الأبراج فيها . وإذا كانت الزاوية الخارجية بين واجهتى مبنين متجاورين تقل عن ١٨٠ درجة ، فيلزم أن يترك متر ونصف من منتصف الزاوية بين الواجهتين دون عمل بروز لها ، وبشرط ألا يتجاوز طول الأبراج نصف طول الواجهة .

(هـ) يجوز البروز بكرانيش أو عناصر زخرفية بمقدار ٢٥ سم زيادة على البروز المسموح به ، بالنسبة الى عرض الطريق طبقا لنص البنس السابق ، أو من صامت الواجهة فى الأجزاء غير المسموح بعمل بلكونات أو أبراج بها ، وفى الواجهات المطلّة على أفنية خارجية .

(٣) وينتهى العمل بالاشتراطات المنصوص عليها فى هذه المادة ، فى المدن التى يتم اعتماد التخطيط التفصيلى لها ، متضمنًا الاشتراطات البنائية والكثافة السكانية والبنائية ، وذلك من تاريخ نشر قرار الاعتماد فى الوقائع المصرية .

ويبين من هذه النصوص أن الالتزام الثامن من التزامات المرخص له ، هو مراعاة اشتراطات المجالس الشعبية المحلية . ويلاحظ أن المشرع بعد نص على اشتراطات المجالس الشعبية المحلية فى المادة ٥/٤ من قانون المباني الأصلى ١٠٦/١٩٧٦ ، عهد الى اللائحة التنفيذية فى تنظيم هذا الالتزام ، وبالفعل نظمت اللائحة هذا الالتزام الثامن فى المادة ٤٨ ، التى فصلت هذه الاشتراطات بالنسبة للكثافة البنائية لقطع الأراضى ، أو بالنسبة لأية اشتراطات بنائية تراها المجالس الشعبية المحلية ، ثم عهدت المادة ٤٨ بدورها الى المادة ٧١ من ذات اللائحة لبيان الحدود القصوى للاشتراطات المذكورة ، وذلك كله على النحو السالف .

## (٥٨) ٦ - مستندات الترخيص :

تنص المادة ١/٥ من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ على أنه

« يقدم طلب الحصول على الترخيص الى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم مرفقا به البيانات والمستندات والموافقات والرسومات المعمارية والانشائية والتنفيذية التي تحددها اللائحة التنفيذية ، وعلى هذه الجهة أن تعطى الطالب ايصالا باستلام الطلب ومرفقاته ، ويجب أن يكون طلب الترخيص في أعمال الهدم موقعا عليه من المالك أو من يمثله قانونا ، »

وتقول المذكرة الايضاحية للقانون في هذا الصدد :

« واشترطت المادة (٥) تقديم طلب الحصول على الترخيص مرفقا به المستندات والبيانات والموافقات اللازمة التي تحددها اللائحة ، وذلك مراعاة لأحكام بعض القوانين التي تتطلب الحصول مقدما على موافقة بعض الجهات ، مثل هيئة التصنيع بالنسبة للمنشآت الصناعية ، ووزارة السياحة بالنسبة للمنشآت الفندقية والسياحية ، ووزارة الزراعة بالنسبة للأراضي الزراعية ، واعتماد تقاسيم الأراضي في الحالات الخاضعة لذلك ، وغيرها من الحالات المنصوص عليها في العديد من التشريعات »

كما اشترطت المادة المذكورة تقديم الرسومات المعمارية والانشائية التنفيذية التي تحددها اللائحة . وقد قصد من ايضاح الرسومات المطلوبة على هذا النحو هو أن تكون بالتفصيل المناسب الذي يعين الجهة المختصة على الوقوف على الجوانب ذات الأثر في تكوين وانشاء وسلامة المبنى ، (٩١) .

هذا وبالرجوع الى المادة ٥١ من اللائحة التنفيذية لقانون المباني مستبدلة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨ نجد أن مستندات الترخيص اللازمة للمجموعات الأربع المحظورة من أعمال البناء هي على النحو الآتي :

**أولا : بالنسبة للانشاء أو التعلية أو التعديل :**

(١) الايصال الدال على أداء الرسم المستحق عن فحص الرسومات والبيانات .

(٢) رسم عام للموقع المطلوب البناء فيه بمقاس لا يقل عن ١ : ١٠٠٠ مبينا عليه المبنى المراد انشاؤه وحدوده وأبعاده والطرق التي يطل عليها وعروضها .

---

(٩١) راجع النشرة التشريعية العدد التاسع ( سبتمبر سنة ١٩٧٦ ) ص ٤٢٥١ .

(٣) بيان موقع عليه من الطالب أو من يمثله ، يوضح مساحة الموقع على وجه التحديد .

(٤) ثلاث صور من الرسومات التنفيذية للمستأقط الأفقية للأدوار المختلفة والواجهات والقطاعات الرأسية للمشروع بمقياس رسم لا يقل عن ١/٥٠ .

(٥) ثلاث صور مبينا عليها تفاصيل الرسومات الانشائية الخاصة بالمبنى شاملة الأساسات بمقياس رسم لا يقل عن ١/٥٠ .

(٦) ثلاث صور من رسومات الأعمال الصحية والكهربائية والمياه وتوصيلات المجارى بمقياس رسم لا يقل عن ١/٥٠ ، وفى حالة عدم اتصال المبنى بشبكة المجارى تقدم ثلاث صور من أعمال الصرف الخاص .

(٧) ثلاث صور من الرسومات التنفيذية لأعمال التدفئة والتهوية والتكييف المركزى وغيرها من الأعمال ذات الطابع الخاص ، التى يجرى انشاؤها فى بعض المباني .

(٨) ثلاث صور من رسومات الأماكن المخصصة لايواء السيارات ، مبينا عليها توزيع السيارات وعددها وأماكنها ، وممرات الحركة داخل هذه الأماكن .

(٩) البيانات والدراسات الخاصة بالتربة ومدى تحملها للأحمال الناتجة عن الأعمال المطلوب الترخيص فيها .

(١٠) تقرير من مهندس استشارى متخصص بأن الهيكل الانشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص فيها ، شاملة تحقيق معامل الأمان ، لمواجهة الكوارث الطبيعية ، طبقا لأسس التصميم وشروط التنفيذ بالكود المصرى .

(١١) إقرار من مهندس نقابى معمارى أو مدنى بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص فيها ، إذا زادت قيمتها على ٥٠٠٠ جنيه .

(١٢) تعهد بتقديم وثيقة تأمين بالنسبة للأعمال التى تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر ، والتعليقات أيا كانت قيمتها . ويستثنى من ذلك التعليق التى لا تتجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألف جنيه لمرة واحدة ، ولطابق واحد ، وفى حدود الارتفاع المقرر قانونا .

(١٣) تعهد بالاككتاب فى سندات الاسكان بنسبة ١٠٪ من قيمة المباني بالنسبة الى :

- مباني الاسكان الفاخر أيا كانت قيمته .
- مباني الاسكان الادارى المتعلق بإنشاء مكاتب أو محال تجارية ، الذى تتجاوز قيمته خمسين ألف جنيه .

ولا تخضع للحكم المتقدم وحدات الاسكان الادارى فى المبنى السكنى من غير المستوى الفاخر ، وذلك اذا لم تجاوز مساحتها ربع مساحة الوحدات السكنية فيه .

**ثانيا : بالنسبة لأعمال التدعيم والترميمات التى تبلغ ٥٠٠٠ جنيه فأكثر ، أو أعمال الترميمات أو التدعيم البسيطة مهما بلغت قيمتها ، اذا كانت تمس الناحية الانشائية أو التكوين المعمارى للمبنى :**

١ - استيفاء المستندات الموضحة بالبند ١ ، ٢ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ من الفقرة أولا من هذه المادة بحسب الأحوال .  
٢ - ثلاث صور من المساقط الأفقية والرسومات الانشائية التنفيذية موضعا عليها كافة الأعمال المطلوب تدعيمها أو ترميمها ، وذلك بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ٥٠ .

**ثالثا : بالنسبة لأعمال التدعيم والترميمات التى تقل عن ٥٠٠٠ جنيه ، وكذلك أعمال التشطيبات الخارجية :**

١ - بيان وافى عن موقع العقار المراد ترميمه أو تدعيمه أو اجراء التشطيبات الخارجية به .  
٢ - اقرار من مهندس نقابى معمارى أو مدنى بالاشراف على تنفيذ أعمال التدعيم ، اذا كانت تشمل الهيكل الانشائى للمبنى .

**رابعا : بالنسبة لطلبات الترخيص بالتعديل فى المباني :**

١ - استيفاء المستندات الموضحة بالبند ١ ، ١٠ ، ١٢ ، ١٣ ، من الفقرة أولا بحسب الأحوال .  
٢ - ثلاث صور من الرسومات المعمارية والانشائية للأجزاء المطلوب تعديلها .

**خامسا : بالنسبة لأعمال الهدم :**

١ - الايصال الدال على أداء الرسم المستحق عن فحص الرسومات والبيانات .  
٢ - بيان وافى عن موقع العقار المراد هدمه .  
بالنسبة لأعمال هدم المنشآت الآيلة للسقوط تنفيذا لتقرارات الصادرة من الجهات المختصة ، فيكتفى باخطار الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بموعد البدء فى تنفيذ قرار الهدم .

**(٥٩) ٧ - نموذج طلب الترخيص :**

تنص المادة ٥١ من اللائحة التنفيذية لقانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦  
بالمقرر الوزاري ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« يقدم طلب الترخيص لأجراء الأعمال المنصوص عليها في المادة (٤)  
من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء على النموذج الخاص بالعمل المطلوب  
الترخيص به ... » .

ويبين من استعراض شروط الترخيص والتزامات المرخص له  
ومستندات الترخيص السابقة أن نموذج طلب الترخيص يجب أن يضمن  
البيانات ويكون على الشكل الآتي :

{ ٢ }

( تابع ) طلب ترخيص بإنشاء مبنى

السيد / مدير الإدارة الهندسية لمدينة  
أرجوا التصريح لى بإجراء الأعمال الموضحة بعاليه طبقاً لأحكام القانون  
رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء  
وتعديلاته ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له ومستعد لدفع الرسوم  
المطلوبة .

تحريراً فى / / ١٩ توقيع الطالب — البطاقة ع ش  
بيان مرفقات الطالب : توقيع المالك " ع ش

الرسوم المستحقة :

إشارة المهندس	إشارة الخزينة بالسداد		بيانات	المبلغ	
	التوقيع	رقم القسيمة			
			مقدم رسم الفحص باقى رسم الفحص رسم منح الترخيص رسوم أخرى الجملة		

رقم القيد — تاريخ الاستلام / / ١٩

اسم وتوقيع المستلم

إيصال استلام طلب ترخيص بإنشاء مبنى  
الإدارة الهندسية

تم استلام الطلب المقدم من السيد — عن الترخيص بإنشاء  
المبنى ومرفقاته وعددها ( ) ورقة وقيد برقم بتاريخ / / ١٩  
المستلم

الاسم

التوقيع

التمغة  
المقررة

محافظة : \_\_\_\_\_

مدينة : \_\_\_\_\_

الإدارة الهندسية

طلب ترخيص

بإنشاء مبنى

بيانات يحرمها الطالب : \_\_\_\_\_

اسم الطالب ولقبه : \_\_\_\_\_ صناعته \_\_\_\_\_ جنسيته \_\_\_\_\_

عنوان المراسلات : \_\_\_\_\_

اسم المالك ولقبه : \_\_\_\_\_

عنوان المراسلات : \_\_\_\_\_

موقع المبنى موضوع الترخيص : رقم \_\_\_\_\_ شارع \_\_\_\_\_ قسم \_\_\_\_\_ محافظة \_\_\_\_\_

بيان الأعمال المطلوب الترخيص بها : \_\_\_\_\_ نوع ومستوى البناء \_\_\_\_\_

عرض الشارع أمام المبنى \_\_\_\_\_ مساحة قطعة الأرض موضوع

الترخيص بالتحديد \_\_\_\_\_ قيمة تكاليف المبنى \_\_\_\_\_

بيان أوجه استغلال المبنى ( يوضح بالتفصيل الأجزاء المخصصة للملك

والأجزاء المخصصة للتأجير ) طبقاً للقوانين السارية :

المهندس المصمم	الاستشاري	المشرف على التنفيذ	
			الاسم : العنوان : رقم التليفون رقم القيد بالنقابة رقم القيد بالسجل

## (٦٠) ٨ - مدة البت في الترخيص :

تنص المادة ٦ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ على أن :

« ١ - تتولى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فحص طلب الترخيص ومرفقاته والبت فيه خلال مدة لا تزيد على ستين يوما من تاريخ تقديمه ، - على أنه في الحالات التي تلزم فيها موافقة اللجنة المنصوص عليها في المادة (١) فيكون هذا الميعاد من تاريخ اخطار الجهة المذكورة بالموافقة . - وتحدد اللائحة التنفيذية الأحوال التي يجب فيها البت في الطلب خلال مدة أقل (١٢) . »

٢ - وإذا ثبت للجهة المذكورة أن الأعمال المطلوب الترخيص فيها مطابقة لأحكام هذا القانون ولائحته والقرارات المنفذة له قامت بإصدار الترخيص بعد مراجعة واعتماد أصول الرسومات وصورها . ويحدد في الترخيص خط التنظيم أو حد الطريق أو خط البناء الذي يجب على المرخص له اتباعه وعرض الشوارع والمناسيب المقررة لها أمام واجهات البناء وأية بيانات يتطلبها أي قانون آخر .

٣ - أما إذا رأت تلك الجهة وجوب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات أو ادخال تعديلات أو تصحيحات في الرسومات ، أعلنت انطاب بذلك بكتاب موصى عليه عليه خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديم الطلب ، ويتم البت في هذه الحالة في طلب الترخيص خلال ثلاثين يوما من تاريخ استيفاء البيانات أو المستندات أو الموافقات المطلوبة أو تقديم الرسومات المعدلة . »

وتقول المذكرة الايضاحية للقانون في هذا الصدد :

وقد حددت المادة (٦) المواعيد التي يجب خلالها على الجهة المختصة فحص طلب الترخيص والبت فيه . وأوجبت عليها اصدار الترخيص اذا ثبت لها أن الأعمال المطلوبة مطابقة لأحكام القانون ولائحته والقرارات المنفذة له . وذلك بعد مراجعة واعتماد الرسومات أصولا وصورا احكاما للرقابة ومنعا من التحايل . وقد اقتضت الزام الجهة المختصة بمراجعة الرسومات اطالة مدة البت من أربعين يوما وفقا للقانون الحالي الى ستين يوما كما ورد

(٩٢) المادة الأولى من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ ألغيت طبقا للمادة ١٢ من

قانون المساكن المعدل ١٩٨١/١٣٦ .

بالمشروع ، خاصة وأن الموعد الأخير هو المعمول به في شأن القرارات الإدارية بصفة عامة .

ونصت المادة المذكورة على أن يحدد في الترخيص خط التنظيم أو حد الطريق أو خط البناء الذي يجب على المرخص له اتباعه وعرض الشوارع والمناسيب المقررة لها أمام واجهات البناء . وكذا أية بيانات يتطلبها أي قانون آخر مثل الأجرة المبدئية. وفقا للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وقد بينت هذه المادة الاجراءات الواجب اتخاذها اذا رأت الجهة المختصة وجوب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات أو ادخال تعديلات أو تصحيحات في الرسومات «(٩٣)» .

وتنص المادة ٥٦ من اللائحة التنفيذية للقانون مستبدلة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

- « (١) . . . . .
- (٥) وعلى الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم ، أن تبت في طلب الترخيص خلال ستين يوما من تاريخ تقديمه .
- (٦) وبالنسبة للحالات التي يلزم فيها الحصول على موافقة اللجنة المختصة بتوجيه استثمارات البناء ، تبدأ مدة الستين يوما من تاريخ اخطار الجهة الادارية بموافقة اللجنة .
- (٧) وعلى الجهة المذكورة اعلان الطالب لاستيفاء ما لم يكن قد قدم من بيانات أو مستندات أو موافقات أو لادخال ما تراه من تعديلات أو تصحيحات في الرسومات ، وذلك وفقا للاجراءات وفي المواعيد المنصوص عليها في المادة (٦) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه .
- (٨) ويكون البت في طلبات الترخيص الخاصة بمشروعات استئجار المال العربي والأجنبي وحالات تملك الأجانب خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمها والاطار بموافقة اللجنة المختصة بتوجيه الاستثمارات .
- (٩) ويكون البت في الطلبات الخاصة بأعمال الهدم والتدعيم والبياض وتعديل الرسومات التي يمنح على أساسها الترخيص أو التعديلات البسيطة في المباني ، بما لا يتناول توسيعها أو زيادة مساحتها أو تجديد الترخيص ، خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تقديمها ، أو الاخطار بموافقة اللجنة المختصة بتوجيه الاستثمارات » .

### القاعدة العامة في مدة البت في طلب الترخيص بالبناء هي ٦٠ يوما :

ذلك أنه يبين من نص القانون ومذكرته الايضاحية ولائحته التنفيذية أن المدة الأصلية للبت في طلب الترخيص بالبناء هي ٦٠ يوما . فيجب على الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فحص طلب الترخيص ومرفقاته والبت فيه خلال مدة لا تزيد على ستين يوما . وقد كان قانون المباني السابق ١٩٦٢/٤٥ يحدد هذه المدة بأربعين يوما ( المادة ١/٢ ) (٩٤) ، الا أن قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ أطال المدة الى ستين يوما ، وقد هدف المشرع بهذه الاطالة تحقيق أمرين : الأمر الأول افساح الوقت الكافي أمام الجهة المختصة بمراجعة الرسومات التي قد يتطلب مراجعتها وقتا أطول ، والأمر الثاني : هو توحيد المدة الكافية لاصدار الترخيص بالبناء كقرار اداري ، مع المدة القانونية لصدور القرارات الادارية بصفة عامة ، على النحو الذي ذهبت اليه المذكرة الايضاحية للقانون بقولها : « وقد اقتضى الزام الجهة المختصة بمراجعة الرسومات اطالة مدة البت من أربعين يوما وفقا للقانون الحالي ( القانون السابق ١٩٦٢/٤٥ ) الى ستين يوما كما ورد بالمشروع الحالي ١٩٧٦/١٠٦ ، خاصة وأن الموعد الأخير هو المعمول به في شأن القرارات الادارية بصفة عامة » (٩٥) .

واذا رأت الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم وجوب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات أو ادخال تعديلات أو تصحيحات في الرسومات ، أعلنت طالب الترخيص بذلك بموجب كتاب موصى عليه خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديم الطلب . وفي هذه الحالة يجب أن يتم البت في طلب الترخيص خلال ثلاثين يوما من تاريخ استيفاء البيانات أو المستندات أو الموافقات المطلوبة أو تقديم الرسومات المعدلة ، بما لا يتجاوز مدة الستين يوما السالفة .

### حالتان المبت في طلب الترخيص خلال مدة أقل من ٦٠ يوما :

**الحالة الأولى :** تكون فيها مدة البت في طلب الترخيص بالبناء ٣٠ يوما : فبعد أن نص قانون المباني الحالي على المدة الأصلية للبت في طلب الترخيص بالبناء وحددها بستين يوما ، عاد ونص على مدة استثنائية للبت في طلب الترخيص بالبناء بقوله : « وتحدد اللائحة التنفيذية الأحوال التي يجب فيها البت في الطلب خلال مدة أقل » ( المادة ١/٦ ) . ثم حددت اللائحة

(٩٤) راجع النشرة التشريعية العدد الأول ( يناير سنة ١٩٦٢ ) ص ٢٠٦ .

(٩٥) راجع المادة ٢٤ من قانون مجلس الدولة ١٩٧٢/٤٧ .

التنفيذية تلك الأحوال بقولها : « ويكون البت في طلبات الترخيص الخاصة بمشروعات استثمار المال العربى والأجنبى وحالات تملك الأجانب ثلاثين يوما من تاريخ تقديمها أو الاخطار بموافقة اللجنة المختصة بتوجيه الاستثمارات » . ( المادة ٨/٥٦ ) . ويبين من ذلك أن من الأحوال التى يجب فيها البت فى طلب الترخيص بالبناء خلال مدة أقل من ٦٠ يوما وهى ٣٠ يوما الآتى :

١ - طلبات الترخيص الخاصة بمشروعات استثمار المال العربى والأجنبى التى ينظمها القانون ١٩٧٤/٤٣ (٩٦) . ٢ - طلبات الترخيص الخاصة بحالات تملك الأجانب التى ينظمها القانون ١٩٧٦/٨١ (٩٧) .

(٩٦) استبدل بالقانون ١٩٧٤/٤٣ بنظام استثمار المال العربى والأجنبى ، القانون ١٩٨٩/٣٠ باصدار قانون الاستثمار ، المعدل بالقانون ١٩٩٢/٢ .

- الجريدة الرسمية العدد ٢٩ تابع (١) فى ١٩٨٩/٧/٢٠ .

- النشرة التشريعية العدد السابع ( يولية سنة ١٩٨٩ ) ص ٩٨١ .

- الجريدة الرسمية العدد ٣ فى ١٩٩٢/١/١٦ .

- النشرة التشريعية العدد الأول ( يناير سنة ١٩٩٢ ) ص ٢٢ .

- تنص المادة الأولى من هذا القانون على أنه :

« يكون الاستثمار - وفق أحكام هذا القانون - فى إطار السياسة العامة للدولة وأهداف وأولويات الخطة القومية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية ، وذلك على النحو التالى :

( أ ) بنظام الاستثمار الداخلى فى مجالات استصلاح واستزراع الأراضى البور الصحراوية والصناعية والسياحية والإسكان والتعمير . ويجوز لمجلس الوزراء - بناء على اقتراح مجلس إدارة الهيئة - إضافة مجالات أخرى تتطلبها حاجة البلاد وأنشطة اقتصادية تتطلب تقنيات حديثة أو تهدف الى زيادة التصدير أو خفض الاستيراد أو تكثيف استخدام الأيدى العاملة .

(ب) بنظام الاستثمار فى المناطق الحرة » .

- وتنص المادة ٢ من ذات القانون على أنه :

« يقصد فى تطبيق أحكام هذا القانون :

( أ ) بالمشروع : كل نشاط - أيا كان شكله القانونى - يدخل فى أوجه الاستثمار المشار إليها فى المادة السابقة ، وتوافق عليه الهيئة طبقا للقواعد والاجراءات المنصوص عليها فى هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذا له ... » .

(٩٧) راجع الجريدة الرسمية العدد ٣٥ فى ١٩٧٦/٨/٢٦ .

- راجع النشرة التشريعية العدد الثامن ( أغسطس سنة ١٩٧٦ ) ص ٣٣٣٤ .

- ينص القانون ١٩٧٦/٨١ بتنظيم تملك غير المصرين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء . على أنه : « استثناء من الحظر المنصوص عليه فى المادة السابقة ( المادة الأولى ) ، يجوز لغير المصرى اكتساب ملكية العقارات المبنية والأراضى الفضاء فى الأحوال الآتية :

( أ ) اذا كانت ملكية العقار لحكومة أجنبية لاتخاذ مقر لبعثتها الدبلوماسية أو القنصلية أو لسندى رئيس البعثة ، وذلك بشرط المعاملة بالمثل ، أو كانت الملكية لاحدى الهيئات أو المنظمات الدولية .

(ب) فى الحالات التى يوافق عليها مجلس الوزراء والتى تتوافر فيها الشروط

الآتية ... » ( المادة ٢ ) .

**الحالة الثانية :** تكون فيها مدة البت في طلب الترخيص ١٥ يوما :  
فمن الأحوال التي يجب فيها البت في طلب الترخيص خلال مدة أقل من ٦٠ يوما ، نصت اللائحة التنفيذية للقانون على مدة استثنائية أخرى للبت في طلب الترخيص هي ١٥ يوما . هذه المدة قاصرة على البت في الطلبات الخاصة بأعمال الهدم والتدعيم والبياض . وفي ذلك تقول اللائحة التنفيذية : « كما يكون البت في الطلبات الخاصة بأعمال الهدم والتدعيم والبياض ... خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تقديمها أو الاخطار بموافقة اللجنة المختصة بتوجيه الاستثمارات » ( المادة ٩/٥٦ ) .

**والقاعدة العامة في حساب المدة الأصلية للبت في طلب الترخيص**  
بالبناء هي ٦٠ يوما من تاريخ تقديم الطلب ويبدأ الحساب من اليوم التالي لتقديم الطلب ، باعتبار أنه اذا عين القانون لحصول الاجراء ميعادا مقدرا بالأيام ، فلا يحسب منه يوم حدوث الأمر المعتبر في نظر القانون مجريا للميعاد . وتنقضى مدة الستين يوما بانقضاء اليوم الأخير منها ( المادة ١٥ مرافعات ) . واذا صادف آخر مدة الستين يوما عطلة رسمية امتدت الى أول يوم عمل بعدها ( المادة ١٨ مرافعات ) .

أما بالنسبة للحالة الأولى التي تكون فيها مدة البت في طلب الترخيص ٣٠ يوما ، فيبدأ الحساب من اليوم التالي لاخطار الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بموافقة اللجنة المختصة بتوجيه استثمارات البناء .

وبالنسبة للحالة الثانية التي تكون فيها مدة البت في طلب الترخيص  
تنص المادة ٧ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

## **٩ (٦١) - الترخيص الضمني :**

١٥ يوما ، فيبدأ الحساب من اليوم التالي لتقديم الطلب .

« ١ - يعتبر بمثابة موافقة على طلب الترخيص ، انقضاء المدة المحددة للبت فيه ، دون صدور قرار مسبب من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم برفضه أو استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات اللازمة أو ادخال تعديلات أو تصميمات على الرسومات . ويلتزم طالب الترخيص في هذه الحالة بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له .

٢ - ولا يجوز الموافقة صراحة أو ضمنا على طلبات الترخيص في التعلية الا اذا كان الهيكل الانشائي للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال

المطلوب الترخيص فيها ، ويجب الالتزام في هذا الشأن بالرسومات الانشائية السابقة تقديمها مع الترخيص الأول ، ولو كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعليق المطلوبة .

٣ - كما يجوز للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم عدم الموافقة على طلبات الترخيص ، اذا كانت الاعمال المطلوب الترخيص فيها تقع في المناطق أو الشوارع التي يصدر قرار مسبب من المحافظ - بعد موافقة المجلس الشعبي المختص - بوقف الترخيص فيها ، مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط ، على ألا تتجاوز مدة الوقف سنة من تاريخ نشر القرار في الوقائع المصرية . ويجوز مدة هذه المدة بما لا يتجاوز سنة واحدة أخرى (٩٨) .

وتقول المذكرة الايضاحية للقانون ١٩٧٦/١٠٦ في هذا الصدد :

« اما المادة (٧) فانها وان تضمنت نصا مماثلا ورد بالقانون الحالي ( القانون السابق ١٩٦٢/٤٥ ) مؤداه اعتبار الترخيص ممنوحا في حالة انقضاء المدد المحددة للبت على النحو الوارد بهذه المادة ، الا أنها حرصت على النص على الالتزام في هذه الحالة بكافة الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها في القانون ولائحته والقرارات المنفذة له ، وفي ذلك ضمانه تكفل عدم اهدار أحكام القانون وعدم تفويت الغايات التي يستهدفها .

وقد أكدت هذه المادة على حكم ليس له مثيل بالقانون الحالي وان كانت تؤدي اليه قواعد المنطق والأصول الفنية ، ألا وهو عدم جواز الموافقة صراحة أو ضمنا على طلبات الترخيص في التعليق ، الا اذا كان الهيكل الانشائي للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوبة . وأوجب في الالتزام في هذا الشأن بالرسومات الانشائية السابقة تقديمها مع الترخيص الأول ، دون الاحتجاج بقواعد الارتفاع التي قد تسمح بالتعليق المطلوبة .

ونظرا لأنه يوجد بالكثير من المدن بعض المناطق والشوارع القديمة المتخلفة المكتظة التي تحتاج الى إعادة تخطيط ، فقد نصت المادة (٧) على تفويض الجهة المختصة عدم الموافقة على طلبات الترخيص اذا كانت في المناطق والشوارع التي يصدر قرار بإعادة تخطيطها وفقا لأحكام هذه المادة وخلال المواعيد المبينة بها (٩٩) .

(٩٨) المادة ٣/٧ مستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ .

(٩٩) راجع النشرة التشريعية العدد التاسع ( سبتمبر سنة ١٩٧٦ ) ص ٤٢٥٤ .

ويقول تقرير اللجنة المشتركة للقانون ١٩٩٢/٢٥ في هذا الصدد :

« ٠٠٠ عدلت الفقرة الثالثة من هذه المادة بحيث يكون وقف التنفيذ بناء على موافقة المجلس الشعبي المختص ، بدلا من الوحدة المحلية المختصة الواردة في المشروع ، وذلك تنفيذًا لقانون الإدارة المحلية ، بالإضافة إلى ذلك خفضت اللجنة مدة وقف الترخيص مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط إلى سنة بدلا من سنتين ، حتى لا يترتب على ذلك تفاقم مشكلة الاسكان » .

ويبين من المادة المعدلة أن الأصل هو صدور ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم على طلب الترخيص المقدم من صاحب الشأن وذلك بعد أن تتولى تلك الجهة فحص طلب الترخيص ومرفقاته والبت فيه خلال مدة لا تزيد على ٦٠ يوما من تاريخ تقديمه أو من تاريخ إخطار جهة الإدارة ، وذلك بالنسبة لطلبات الترخيص الخاصة بالمباني العادية ( على النحو المنصوص عليه بالمادة ١/٦ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ ) ، أو خلال ٣٠ يوما بالنسبة لطلبات الترخيص الخاصة بمشروعات الاستثمار وحالات تملك الأجانب ، أو خلال ١٥ يوما بالنسبة لطلبات الترخيص الخاصة بأعمال الهدم والتدعيم والبياض ( على النحو المنصوص عليه بالمادة ٨/٥٦ من اللائحة التنفيذية للقانون ) .

أما الاستثناء فهو الترخيص الضمني ، ذلك أنه إذا كان الأصل أن تصدر الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم موافقة صريحة على طلب الترخيص المقدم من صاحب الشأن ، إلا أن المشرع قد أورد استثناء على هذا الأصل ، هو افتراض حصول موافقة ضمنية تعتبر بمثابة موافقة على طلب الترخيص .

ويشترط في الترخيص الضمني توافر خمسة شروط هي :

١ - انقضاء المدة القانونية المحددة للبت في طلب الترخيص الصريح :

الشرط الأول من شروط الترخيص الضمني هو انقضاء المدة القانونية المحددة للبت في طلب الترخيص الصريح .

ذلك أن الترخيص الضمني لا يوجد تصريح به ، وإنما هو ترخيص مفترض ، وهذا الافتراض يستخلص مجرد استخلاص من انقضاء المدة القانونية المحددة للبت في طلب الترخيص الصريح ، وبمعنى آخر فقد افترض المشرع وجود ترخيص ضمني من مجرد انقضاء المدة القانونية التي كان

يتعين فيها صدور الترخيص الصريح ، وذلك بقوله : « يعتبر بمثابة موافقة على طلب الترخيص ، انقضاء المدد المحددة للبت فيه ٠٠٠ » ( المادة ١/٧ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ ) .

فيجب انقضاء مدة الـ ٦٠ يوما دون أن تتولى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فحص طلب الترخيص ومرفقاته والبت فيه ، وذلك بالنسبة لطلبات الترخيص الخاصة بالمباني العادية ( على النحو المنصوص عليه بالمادة ١/٦ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ ) . كذلك يجب انقضاء مدة الـ ٣٠ يوما بالنسبة لطلبات الترخيص الخاصة بمشروعات استثمار المال العربي والأجنبي وحالات تملك الأجانب ، وانقضاء مدة الـ ١٥ يوما بالنسبة لطلبات الترخيص الخاصة بأعمال الهدم والتدعيم والبياض ( على النحو المنصوص عليه بالمادة ٨/٥٦ و ٩ من اللائحة التنفيذية ) .

## ٢ - عدم اصدار الجهة المختصة قرارا مسببا بالرفض والاستيفاء :

الشرط الثاني من شروط الترخيص الضمنى هو عدم اصدار الجهة المختصة قرارا مسببا بالرفض والاستيفاء . ذلك أن فكرة الترخيص الضمنى تقوم كرد فعل للموقف السلبي الذى تقفه الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بانقضاء المدة القانونية المحددة للبت فى طلب الترخيص الصريح دون أن تحرك ساكنا ، الأمر الذى يترتب عليه بالضرورة تفويت مصالح الناس ، مما دفع المشرع الى افتراض وجود ترخيص ضمنى من مجرد انقضاء المدة القانونية التى كان يتعين فيها صدور الترخيص الصريح .

أما اذا أفصحت الجهة المذكورة خلال المدة القانونية عن أنها لا تقف موقفا سلبيا ، بل على العكس تقف موقفا ايجابيا يتمثل فى صدور قرار بالرفض أو الاستيفاء فهنا تنقضى فكرة الترخيص الضمنى كلية .

فقد تصدر الجهة المذكورة خلال المدة القانونية قرارا برفض الترخيص بعد أن تتولى فحص طلب الترخيص ومرفقاته المقدم من صاحب الشأن على النحو المنصوص عليه بالمادة ١/٦ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ ، ثم تنتهى الى رفض طلب الموافقة على الترخيص بالبناء . وفى هذه الحالة أوجب القانون تسبيب قرار الرفض ، حتى تبين جدية الفحص الذى قامت به تلك الجهة ، وحتى يعرف صاحب الشأن الأسباب التى أدت الى رفض طلب الترخيص . ويترتب على عدم تسبيب قرار الرفض بطلانه لعدم التسبيب .

كذلك قد تصدر الجهة المذكورة خلال المدة القانونية قرارا باستيفاء الترخيص ، بعد أن تتولى فحص طلب الترخيص ومرفقاته المقدم من صاحب

أشأن على النحو المنصوص عليه بالمادة ١/٦ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ ، ثم تنتهى الى وجوب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو المرافقات اللازمة أو ادخال تعديلات أو تصحيحات على الرسومات . وفى هذه الحالة أيضا نرى وجوب تسبيب قرار الاستيفاء ، حتى تبين جدية الفحص الذى قامت به تلك الجهة ، وحتى يعرف صاحب الشأن مدى أهمية الاستيفاء المطلوبة لاصدار الموافقة على طلب الترخيص . ويترتب على عدم تسبيب قرار الاستيفاء بطلانه لعدم التسبيب .

### ٣ - وجوب مراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات :

الشرط الثالث من شروط الترخيص الضمنى هو وجوب مراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات . ذلك أن طالب الترخيص يلتزم فى حالة الترخيص الضمنى بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها فى قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانونين ١٩٨٣/٣٠ و ١٩٨٤/٥٤ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له .

**فيجب على طالب الترخيص مراعاة جميع شروط الترخيص الثمانية** السالفة المنصوص عليها فى المواد ٣/٤ و ٦ مكررا و ٧ مكررا و ٨ من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانونين ١٩٨٣/٣٠ و ١٩٩٢/٢٥ وهى :

١ - أن تكون المباني أو الأعمال مطابقة لأحكام قانون المباني واللائحة التنفيذية والقرارات المنفذة للقانون .

٢ - أن تكون المباني والأعمال متفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة التى تحددها اللائحة التنفيذية للقانون ( المواد ٢٣ و ٣٠ و ٣٤ و ٣٥ و ٣٦ و ٣٨ و ٤٥ من اللائحة التنفيذية المذكورة ) .

٣ - أن تكون المباني أو الأعمال متفقة مع مقتضيات الأمن التى تحددها اللائحة التنفيذية للقانون ( المواد ٢٣ مكررا و ٣٢ و ٣٣ و ٤٤ من اللائحة التنفيذية المذكورة ) .

٤ - أن تكون المباني أو الأعمال متفقة مع القواعد الصحية التى تحددها اللائحة التنفيذية للقانون ( المواد ٣١ و ٣٩ و ٤١ و ٤٣ من اللائحة التنفيذية المذكورة ) .

٥ - أن يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين ( المادة ٥٦ من اللائحة التنفيذية المذكورة ) .

٦ - أن يكون ترخيص البناء بالاسكان متضمنا تحديد المدة التى يجب على المالك اتمام البناء خلالها بما لا يجاوز خمس سنوات ( المادة ٥٦ من اللائحة التنفيذية المذكورة ) .

- ٧ - عدم جواز صرف ترخيص المباني أو الأعمال ، الا بعد تقديم خطاب ضمان ( المادة ٥٧ مكررا من اللائحة التنفيذية المذكورة ) .
- ٨ - عدم جواز صرف ترخيص البناء أو الأعمال أو التعليقات ، الا بعد تقديم وثيقة التأمين ( المادة ٨ قانون ١٩٧٦/١٠٦ معدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ) (١٠٠) .

كذلك يجب على طالب الترخيص مراعاة جميع الالتزامات الثمانية السالفة المنصوص عليها في المواد ٤ و ١١ مكررا و ١١ مكررا (١) من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانونين ١٩٨٣/٣٠ و ١٩٩٢/٢٥ وهي:

- ١ - توفير أماكن مخصصة لايواء السيارات ( المادتان ١/١١ و ٢ مكررا قانون ١٩٧٦/١٠٦ مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، و ٤٧ من اللائحة التنفيذية مستبدلة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨ ) .
- ٢ - تركيب العدد اللازم من المصاعد ( المادتان ٣/١١ مكررا قانون ١٩٧٦/١٠٦ مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، و ٤٩ من اللائحة التنفيذية مستبدلة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨ ) .
- ٣ - توفير اشتراطات تأمين المبني وشاغليه ضد الحريق ( المادتان ١١ مكررا (١) قانون ١٩٧٦/١٠٦ ، و ٩٠ من اللائحة التنفيذية ) .
- ٤ - عمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة ( المادتان ٤/٤ قانون ١٩٧٦/١٠٦ ، و ٤٨ من اللائحة التنفيذية مستبدلة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨ ) .
- ٥ - عمل أماكن لتجميع القمامة أسفل المباني السكنية ( المادتان ٤/٤ قانون ١٩٧٦/١٠٦ ، و ٥٠ مكررا من اللائحة التنفيذية مستبدلة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨ ) .
- ٦ - القيام بالاجراءات الادارية المنصوص عليها باللائحة التنفيذية ( المادتان ٤/٤ قانون ١٩٧٦/١٠٦ ، و ٥٩ من اللائحة التنفيذية ) .
- ٧ - تحرير عقود بيع أو ايجار الوحدات الخاضعة لقانون المباني طبقا للنموذج المرافق للقانون ( المادتان ٤/٤ قانون ١٩٧٦/١٠٦ و ٦٠ من اللائحة التنفيذية مضافة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨ ) .
- ٨ - مراعاة اشتراطات المجالس الشعبية المحلية ( المادتان ٤/٤ قانون ١٩٧٦/١٠٦ ، و ٤٨ من اللائحة التنفيذية مستبدلة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨ ) (١٠١) .

---

(١٠٠) راجع شروط الترخيص البنود ٤٠ - ٤٨ ص ٩٣ - ١٠٩ .  
(١٠١) راجع التزامات المرخص له البنود ٤٩ - ٥٧ ص ١٠٩ - ١٣٢ .

#### ٤ - أن يسمح الهيكل الانشائي للمبنى وأساساته بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص بها :

الشرط الرابع من شروط الترخيص الضمنى هو أن يسمح الهيكل الانشائي للمبنى وأساساته بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص بها . وهذا الشرط قاصر على طلبات الترخيص بالتعليق ، بالإضافة الى وجوب توافر الشروط الثلاثة السابقة . وفى هذه الحالة يجب على طالب الترخيص بالتعليق الالتزام بالرسومات الانشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول ، ولو كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعليق المطلوبة .

ويلاحظ أن هذا الشرط مستحدث فى قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ ( المادة ٢/٧ مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ) ، ولم يكن ينص عليه قانون المباني السابق ١٩٦٢/٤٥ ( المادة ٣/٢ ) . لكونه من الأمور البديهية التى تقضى بها قواعد المنطق والأصول الهندسية الفنية (١٠١) .

#### ٥ - عدم وقوع الأعمال المطلوب الترخيص بها فى المناطق أو الشوارع المعاد تخطيطها :

الشرط الخامس من شروط الترخيص الضمنى هو عدم وقوع الأعمال المطلوب الترخيص بها فى المناطق أو الشوارع المعاد تخطيطها . ذلك أنه اذا صدر قرار من الوحدة المحلية المختصة بإعادة تخطيط بعض المناطق أو الشوارع ثم تقدم صاحب الشأن بطلب الترخيص فى تلك المناطق أو الشوارع ، فإنه يجوز للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم رفض طلب الترخيص .

ولكن يلاحظ أن رفض طلب الترخيص فى هذه الحالة ليس مطلقا ولكنه مقيد بمدة سنتين كحد أقصى . وتفصيل ذلك أن يصدر قرار من المجلس المحلى المختص بإعادة تخطيط المنطقة أو الشارع ، وينشر فى جريدة الوقائع المصرية ، ثم يتم التخطيط فعلا فى مدة لا تتجاوز سنة من تاريخ نشر قرار إعادة التخطيط ، ويجوز مد هذه المدة لسنة أخرى فقط . وبناء على ذلك فاذا تم التخطيط خلال السنة الأولى أو السنة الثانية ، فإن الجهة الادارية المختصة تصدر الترخيص المطلوب وفقا للتخطيط الجديد المعتمد . أما اذا لم يتم التخطيط ، فإن انقضاء مدة السنتين المذكورتين يعتبر بمثابة موافقة تقضى بها قواعد المنطق والأصول الهندسية الفنية (١٠٢) .

(١٠٢) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٩٨ .

(١٠٣) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٢٠٠ .

### وقضت محكمة النقض بصدد الترخيص الضمنى :

« نظمت المادة الثالثة من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن تنظيم المباني طريقة استصدار الترخيص بإنشاء بناء أو إقامة أعمال مما نصت عليه المادة الأولى من القانون . ومؤدى هذا النص أن الترخيص لا يعد ممنوحا للطالب بمقتضى القانون الا اذا مضى على تقديم الطلب ومرفقاته ثلاثون يوما متوالية أو مجزأة على فترتين فى حالة اخطار السلطة القائمة على أعمال التنظيم للطالب بما يعين لها من تعديلات أو تصحيحات فى الرسوم المقدمة وإعادة هذه الرسوم اليها ، وبشرط أن يمضى عشرة أيام من تاريخ اعلان الانذار اليها من الطالب على يد محضر ، (١٠٤) » .

### كما قضت محكمة القضاء الادارى دائرة الاسكندرية :

« ومن حيث أنه على مقتضى هذين النصين ( المادة ٦ و ٧ من قانون المباني ) فانه يتعين على الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أن تفحص طلب الترخيص ومرفقاته ، وأن تبت فيه خلال ستين يوما من تاريخ تقديمه ، ويكون قرارها اما بالموافقة عليه وفى هذه الحالة لا يلزم تسببيه واما برفضه أو بطلب بيانات أو استيفاءات أو موافقات أو ادخال تعديلات أو تصحيحات فى الرسوم وفى هذه الحالة يتعين أن يكون قرارها مسببا . فاذا انقضت هذه المدة - وهى مدة الستين يوما دون صدور قرار مسبب بالرفض أو بطلب الاستيفاء ، اعتبر ذلك بمثابة ترخيص ضمنى للطالب بمقتضاه الموافقة على طلب الترخيص على النحو المتقدم منه فى الحدود المقررة قانونا . »

ومن حيث أن المدعى تقدم الى الجهة الادارية بطلب مؤرخ ٢٦/٤/١٩٨٠ لتعديل الترخيص الصادر برقم ٣٩٨ لسنة ١٩٨٠ ليشمل مسطح الأرض كاملا بجزئها بعد أن اشترت الجمعية التى يمثلها ( الجمعية التعاونية لبناء المساكن - النصر الجديدة ) الجزء الثانى من الأرض بالعقد المسجل رقم ٦٢٦ فى ١٣/٢/١٩٨٠ ، بطول ٨٥ر١٧ مترا على طريق الكورنيش ، وبعمق ٨٥ر٧ مترا على شارع بن سعد ، بعد صدور قرار محافظ الاسكندرية فى ٢٧/١٢/١٩٧٩ باعتماد قرار المجلس التنفيذى لمحافظة الاسكندرية الصادر بجلسة ٢٠/١١/١٩٧٩ بتعديل خط التنظيم فى شارع بن سعد الذى يحد الأرض المملوكة للجمعية بالعقد المسجل المشار اليه من الجهة الغربية ليكون

يعرض ٣٠ مترا بدلا من ٤٥ مترا ، واذا انتهى الحكم الصادر في الدعويين ٢٦٥ لسنة ٣٥ و١٦٢٤ لسنة ٣٦ بجلسة ١٩٨٣/٦/٤ الى مشروعية القرار الصادر من محافظ الاسكندرية بتاريخ ١٩٧٩/١٢/٢٧ بتعديل خط التنظيم .

ومتى كان الثابت أن الجمعية التي يمثلها المدعى قد قامت بشراء زوائد التنظيم بالعقد المسجل رقم ٦٢٦ في ١٩٨٠/٢/١٣ ، كما أنها تمتلك قطعة الأرض التي صدر بشأنها الترخيص ٣٩٨ لسنة ١٩٨٠ بالعقد المسجل رقم ٢٩٣٣ في ١٩٧٨/٧/١ ، فإن امتناع الجهة الادارية عن اصدار قرارها بتعديل الترخيص رقم ٣٩٨ لسنة ١٩٨٠ ليشمل مسطح الأرض كاملا بجزئها موضوع العقدين المسجلين رقمي ٢٩٣٣ في ١٩٧٨/٧/١ و٦٢٦ في ١٩٨٠/٢/١٣ يعد قرارا سلبيا غير مشروع ، خاصة وقد انقضت المدة المحددة في المادة السادسة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ دون أن تثبت الجهة الادارية في الطلب المقدم اليها في هذا الشأن بتاريخ ١٩٨٠/٤/٢٦ . الأمر الذي يعتبر عنها بمثابة موافقة على طلب الترخيص الجديد ، وبالتالي يعد هذا الترخيص ممنوحا للمدعى بقوة القانون «(١٠٥)» .

#### كذلك قضت محكمة النقض في هذا الصدد :

« ومن حيث انه يبين من المفردات المضمومة ، أن المدافع عن الطاعنة تقدم بجلسة ٢١ من نوفمبر سنة ١٩٨٥ أمام محكمة أول درجة بمذكرة يدافعها ، ضمنها أنها تقدمت الى الجهة الادارية المختصة - حي جنوب الجيزة - بطلب الحصول على ترخيص بالبناء ، واتخذت الاجراءات الواجبة ، وتقدمت بالمستندات اللازمة ، الا أن الجهة الادارية لم تصدر قرارا برفض الترخيص لها ، مما يعد بمثابة ترخيص عملا بحكم المادة السابعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، وأن ذلك ثابت بتحقيقات اللجنة رقم ١٩٩٨ لسنة ١٩٧٥ الدقي ، التي ما زالت محل تحقيق ، وطلب ضمها اثباتا لدفاعها .

لما كان ذلك ، وكان الثابت من الاطلاع على محاضر جلسات المحاكمة ، أن المدافع عن الطاعنة طلب الى محكمة أول درجة بجلسة ٢ من يناير سنة ١٩٨٥ ضم محضر اللجنة المنوه عنه ، كما طلب الى محكمة ثاني درجة بجلسة

---

(١٠٥) محكمة القضاء الاداري دائرة الاسكندرية في الدعوى ٣٧/١٤١٦ ق المشهورة

بقضية أبراج سيدى جابر بالاسكندرية جلسة ١٩٨٤/٢/٨ .

١٩ من مارس سنة ١٩٨٦ ، التي صدر فيها الحكم المطعون فيه ، التصريح له باستخراج صورة من المحضر المذكور لكونه متداولاً في التحقيق .

لما كان ذلك ، وكانت الفقرة الأولى من المادة السابعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء تنص على أنه : « يعتبر بمثابة موافقة على الترخيص ، انقضاء المدة المحددة للبت فيه ، دون صدور قرار منسب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم برفضه أو طلب استيفاء بعض البيانات على الرسومات . ويلتزم طالب الترخيص في هذه الحالة بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها في هذا القانون ... الخ »

وكان الحكم المطعون فيه قد دان الطاعنة ، دون أن يعرض لهذا الدفاع أو يرد عليه ، رغم جوهريته ، إذ قد يتغير بتحقيقه وجه الرأي في الدعوى ، فإن الحكم المطعون فيه يكون معيباً بالقصور ، فضلاً عن الإخلال بحق الدفاع ، مما يوجب نقضه ، (١٠٦) .

## (٦٢) ١٠ - تجديد الترخيص :

تنص المادة ٩ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« ١ - إذا مضت سنة واحدة على منح الترخيص ، دون أن يشرع صاحب الشأن في تنفيذ الأعمال المرخص فيها ، وجب عليه تجديد الترخيص . ويكون التجديد لمدة سنة واحدة فقط تبدأ من انقضاء السنة الأولى . ويتبع في تقديم طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام التي تبينها اللائحة التنفيذية ، »

وتقول المذكرة الإيضاحية للقانون في هذا الصدد :

« وقضت المادة (٩) بالزام صاحب الشأن بتجديد الترخيص فيما إذا مضت سنة من تاريخ منحه إياه دون أن يشرع في تنفيذ الأعمال المرخص فيها .

وفي تطبيق هذا الحكم أوضحت المادة المذكورة أن اتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات لا تعتبر شروعاً في البناء .

---

(١٠٦) نقض جنائي ١٩٩٠/١٢/١٩ طعن ٨١٧٢ لسنة ٥٨ قضائية .

- الموسوعة الذهبية - الإصدار الجنائي - ملحق (٦) ص ٥٨٤ .

وقد حسم المشروع ما ثار في ظل القانون الحالي عن احتساب بدء التجديد وجواز تكراره ، بأن نص على أن يكون التجديد لمدة سنة واحدة فقط تبدأ من انقضاء السنة الأولى .

كما نصت المادة المذكورة على أن يتبع في طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام التي تبينها اللائحة بدلا من الأحكام المقررة في شأن الطلبات الجديدة كما هو الوضع في القانون الحالي ، إذ الفرض أن ترخيصا سبق منحه يجرى تجديده ، ومن المتصور أن تكون إجراءات التجديد أخف من إجراءات الترخيص الجديدة خاصة وأنه سبق التقدم بكل المرفقات عند طلب الترخيص المطلوب تجديده « (١٠٧) » .

وتنص المادة ٥٤ من اللائحة التنفيذية للقانون على أن :

« يقدم طلب تجديد الترخيص على النموذج المرافق لهذا القرار ، مرفقا به الترخيص السابق منحه والرسومات المعتمدة للتأشير عليها بما يفيد التجديد في حالة الموافقة » .

وتنص المادة ٥٥ من ذات اللائحة على أن :

« يعطى طالب الترخيص ايصالا باستلام الطلب يتضمن تاريخ تقديم الطلب ورقم قيده في السجل » .

كما تنص المادة ٩/٥٦ من ذات اللائحة مستبدلة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« ويكون البت في الطلبات الخاصة بأعمال الهدم ٠٠٠ أو تجديد الترخيص خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تقديمها أو الاخطار بموافقة اللجنة المختصة بتوجيه الاستثمارات » (١٠٨) .

وبين من هذه المواد أن مدة صريان الترخيص أو مدة صلاحية الترخيص للعمل بمدة واحدة . وهذه المدة مستفادة من نصي المشرع في صدر المادة ١/٩ من قانون المباني الجديد ١٩٧٦/١٠٦ على أنه : « اذا مضت سنة واحدة على منح الترخيص ٠٠٠ » .

---

(١٠٧) راجع النشرة التشريعية العدد التاسع ( سبتمبر سنة ١٩٧٦ ) ص ٤٢٥٥

(١٠٨) راجع النشرة التشريعية العدد الثالث ( مارس سنة ١٩٧٨ ) ص ١٥٣٩ .

كذلك يبين من هذه المواد وجوب تجديد الترخيص أو وجوب تجديد مدة صلاحية الترخيص للعمل . وذلك اذا لم يشرع صاحب الشأن في تنفيذ الأعمال الصادرة بشأنها الترخيص خلال سنة من تاريخ منحه . وهذا الوجوب وشرطه مستفاد من نص المادة ١/٩ صراحة على أنه : « اذا مضت سنة واحدة على منح الترخيص ، دون أن يشرع صاحب الشأن في تنفيذ الأعمال المرخص فيها ، وجب عليه تجديد الترخيص . . . » .

وقد عني المشرع بالتحقق من قيام صاحب الشأن بالشروع في تنفيذ الأعمال المرخص بها ، حتى لا يكون الشروع في التنفيذ صوريا بقصد التهرب من تجديد الترخيص ، وبالتالي لا يقوم بالبناء الا بعد فترة طويلة . لذلك يجب أن يكون الشروع في تنفيذ الأعمال حقيقيا مثل القيام باتمام أعمال الأساسات الخاصة بالبناء ، أما مجرد إتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات وحدها فلا يعتبر شروعا في التنفيذ على النحو الذي نص عليه المشرع صراحة ( المادة ٢/٩ ) .

وقضت محكمة النقض في هذا الصدد :

« مؤدى نص المادة الرابعة من القانون رقم ٦٠٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن تنظيم البناء أنه متى شرع صاحب الشأن في خلال سنة من تاريخ منح الترخيص في أعمال البناء التالية لأعمال الحفر ، فإن الترخيص لا يسقط ويظل ساري المفعول دون حاجة الى تجديده » (١٠٩) .

**ومدة تجديد الترخيص سنة واحدة .** فإذا استصدر صاحب الشأن ترخيصا بالبناء لمدة سنة ، ثم لم يشرع في تنفيذ الأعمال المرخص في انشائها حتى انقضت تلك السنة . ففي هذه الحالة يجب عليه تجديد الترخيص ، ويكون التجديد لمدة سنة واحدة فقط تبدأ من اليوم التالي لانقضاء السنة الأولى .

**ويكون تجديد الترخيص مرة واحدة .** فإذا استصدر صاحب الشأن ترخيصا بالبناء لمدة سنة ، ثم لم يشرع في تنفيذ الأعمال المرخص في انشائها حتى انقضت تلك السنة . وبعد ذلك قام بتجديد الترخيص لمدة سنة أخرى ، فإن هذا التجديد يكون مرة واحدة فقط ، بمعنى أنه اذا انقضت

تلك السنة الجديدة أيضا ، دون أن يشرع في تنفيذ الأعمال المرخص في أنشائها ، فإن الترخيص يسقط ولا يستطيع تجديده مرة ثانية . وتقول المذكرة الايضاحية للقانون في هذا الصدد : « وقد حسم المشروع ماثار في ظل القانون الحالي عن احتساب بدء التجديد وجواز تكراره ، بأن نص على أن يكون التجديد لمدة سنة واحدة فقط تبدأ من انقضاء السنة الأولى » (١١٠) .

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« تأشيرة جهة الادارة على التراخيص بتجديدها بعد انتهاء مدتها ، يعتبر قرارا اداريا منها باجراء هذا التجديد . وهذا القرار يفيد بذاته أن جهة الادارة اعتبرت التراخيص قائمة في المدة السابقة على تجديدها ، اذ أن التجديد لا يرد على ترخيص سبق الغاؤه » (١١١) .

**واجراءات تجديد الترخيص أخف من اجراءات الترخيص الجديد ،** وذلك لسبق تقدم صاحب الشأن بجميع مستندات الترخيص المذكورة باللائحة التنفيذية للقانون سواء بالنسبة للانشاء أو التعليق أو التعديل ، أو بالنسبة لأعمال التدعيم والترميمات التي تزيد قيمتها عن ٥٠٠٠ جنيه ، أو بالنسبة لأعمال التدعيم أو الترميمات التي تقل عن ٥٠٠٠ جنيه ، أو بالنسبة لأعمال الهدم ( المادة ٥١ مستبدلة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨ ) . وتقول المذكرة الايضاحية للقانون في هذا الصدد : « كما نصت المادة المذكورة ( المادة ٩ ) على أن يتبع في طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام التي تبينها اللائحة بدلا من الأحكام المقررة في شأن الطلبات الجديدة كما هو الوضع في القانون الحالي ، اذ الفرض أن ترخيصا سبق منحه يجرى تجديده ، ومن المتصور أن تكون اجراءات التجديد أخف من اجراءات الترخيص الجديدة خاصة وأنه سبق التقدم بكل المرفقات عند طلب الترخيص المطلوب تجديده » (١١٢) .

**ومدة البت في طلب تجديد الترخيص ١٥ يوما .** وقد أحال القانون في تجديد تلك المدة الى اللائحة التنفيذية بقوله : « ويتبع في تقديم طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام التي تبينها اللائحة التنفيذية » ( المادة

---

(١١٠) راجع النشرة التشريعية العدد التاسع ( سبتمبر سنة ١٩٧٦ ) ص ٤٢٥٥ .

(١١١) نقض مدني ١٩٦٧/١٢/٢٨ مجموعة أحكام النقض ١٨ - ٤ - ١٩٠١ - ٢٨٨ .

(١١٢) راجع مستندات الترخيص البند ٥٨ ص ١٣٣ .

١/٩) . وبالرجوع الى اللائحة التنفيذية نجد ما تنص على أنه : « ويكون البت في الطلبات الخاصة بأعمال الهدم ٠٠٠ أو تجديد الترخيص خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تقديمها أو الاخطار بموافقة اللجنة المختصة بتوجيه الاستثمارات » ( المادة ٩/٥٦ مستبدلة بالقرار الوزاري ٧٨/١٩٩٣ ) .

**ونموذج طلب تجديد الترخيص يكون على النحو المبين باللائحة التنفيذية للقانون التي تنص على أن : « يقدم طلب تجديد الترخيص على النموذج المرافق لهذا القرار مرفقا به الترخيص السابق منحه والرسومات المعتمدة للتأشير عليها بما يفيد التجديد في حالة الموافقة » ( المادة ٥٤ ) .**  
و « يعطى طالب الترخيص ايصالا باستلام الطلب يتضمن تاريخ تقديم الطلب ورقم قيده في السجل » ( المادة ٥٥ ) ( ١١٣ ) .

التمغة  
المقررة

مدينة \_\_\_\_\_

الإدارة الهندسية \_\_\_\_\_

### طلب تجديد ترخيص

بإنشاء مبنى ، أو تعلية أو تعديل مبنى ، أو بأعمال التدعيم

والترميم والتشطيبات الخارجية ، أو بالهدم

بيانات يحررها الطالب

اسم الطالب ولقبه \_\_\_\_\_ صناعته \_\_\_\_\_

محل إقامته وعنوانه \_\_\_\_\_

اسم المالك ولقبه \_\_\_\_\_ صناعته \_\_\_\_\_

محل إقامته وعنوانه \_\_\_\_\_

موقع المبنى موضوع التجديد رقم \_\_\_\_\_ شارع \_\_\_\_\_ قسم \_\_\_\_\_

الأعمال السابقة الترخيص بها \_\_\_\_\_

المشرف على التنفيذ	الاستشاري	المصمم	
			الاسم : العنوان : رقم التليفون : رقم القيد بالنقابة : رقم القيد بالسجل :

## السيد / مدير الإدارة الهندسية بمدينة

أرجو تجديد الترخيص السابق منحه لى رقم — لسنة ١٩ والصادر بتاريخ / / ١٩ عن الأعمال الموضحة بهاليه طبقاً لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له ومستعد لدفع الرسوم المطلوبة .

تحريراً فى / / ١٩

بيانات مرفقات الطلب :  
 توقيع الطالب ————— البطاقة ع  
 توقيع المالك ————— " ع  
 ش

## الرسوم المستحقة

إشارة المهندس	إشارة الخزينة بالمدا		بيانات	المبلغ	
	رقم القسيمة	التوقيع			
			رسم تجديد الترخيص رسوم أخرى		
			الجملة		

رقم القيد ————— تاريخ الاستلام / / ١٩ اسم وتوقيع المستلم

إيصال استلام طلب تجديد ترخيص

الإدارة الهندسية :

تم استلام الطلب المقدم من السيد ————— عن تجديد ترخيص  
 ومرفقاته وعددها ( ) ورقة وقيد برقم بتاريخ / / ١٩  
 المستلم

الاسم —————

التوقيع —————

### (٦٣) العنصر الثالث : عدم صدور الترخيص من جهة التنظيم:

تنص المادة ١/٤ من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ فمستبدلة القانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« لا يجوز إنشاء مبان ... ، إلا بعد الحصول على ترخيص ... ، من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ... » .

ويبين من العبارة الأخيرة أن العنصر الثالث من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة البناء بدون ترخيص هو عدم صدور الترخيص من جهة التنظيم .

وقد عبر الأمر العالى الصادر فى ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ عن جهة التنظيم بعبارة « مصلحة التنظيم » ، وذلك بقوله : « لا يجوز مطلقا لأحد أن يبنى ... إلا بعد حصوله من مصلحة التنظيم ، على الرخصة وخط التنظيم (١١٤) » .

وعبرت قوانين المباني السابقة ١٩٤٠/٥١ و ١٩٤٨/٩٣ و ١٩٥٤/٦٥٦ عن جهة التنظيم بعبارة « السلطة القائمة على أعمال التنظيم » ، وذلك بقولها : « لا يجوز لأحد أن ينشئ بناء ... ، إلا بعد الحصول على رخصة بالبناء ، من السلطة القائمة على أعمال التنظيم ... » (١١٥) .

أما قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ فقد عبر عن جهة التنظيم بعبارة « الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالادارة المحلية » على النحو السالف فى المادة ١/٤ ، وكذلك فى المواد التالية ٥ و ٦ و ٧ و ١٥ و ١٦ و ١٧ و مكررا (١١٧) .

فيجب أن يصدر الترخيص من جهة التنظيم أى من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالادارة المحلية . وبمفهوم المخالفة فعدم صدور الترخيص من جهة التنظيم يتوافر به العنصر الثالث من عناصر الركن المادى للجريمة . ويمكن تعريف جهة التنظيم بثلاث خصائص هى : جهة ادارية ، مختصة بشئون التنظيم ، بالادارة المحلية ، وذلك على النحو الآتى :

---

(١١٣) راجع النشرة التشريعية العدد الثالث ( مارس سنة ١٩٧٨ ) ص ١٥٨٨ .

(١١٤) راجع البند ١٦ ص ٣٩ .

(١١٥) راجع البنود ١٧ - ٢١ ص ٤٠ - ٤٧ .

(١١٦) راجع البند ٢٢ ص ٤٧ .

(١١٧) راجع البند ٢٣ ص ٤٩ .

## ٢ - جهة التنظيم جهة ادارية :

جهة التنظيم جهة ادارية يخضع أعضاؤها لنظام العاملين المدنيين بالدولة الصادر بالقانون ١٩٧٨/٤٧ . وتتحدد طبيعة اختصاصاتها بقراراتها بأنها ادارية . وتفصل محكمة القضاء الادارى بمجلس الدولة فى الطعون على تلك القرارات ( المواد ١٥ و ١٦ و ١٨ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ) .

## ٢ - جهة التنظيم تختص بشئون التنظيم :

جهة التنظيم هى جهة ادارية تختص بشئون التنظيم . وقد عرفت اللائحة التنفيذية لقانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ خط التنظيم بأنه الخط المعتمد الذى يحدد الطريق ويفصل بين الاملاك الخاصة والمنفعة العامة . كما عرفت خط البناء بأنه الخط الذى يسمح بالبناء عليه سواء كان مصادفا لحد الطريق أو خط التنظيم أو رادا عن أى منهما بمسافة تحددها قرارات تصدر من السلطة المختصة وفقا لأحكام القانون ( المادة ٢٤ ) ( ١١٨ ) .

## ٣ - جهة التنظيم تابعة للإدارة المحلية :

جهة التنظيم هى جهة ادارية ، تختص بشئون التنظيم ، وتتبع الإدارة المحلية ، وتتحدد وحدات الإدارة المحلية واختصاصاتها طبقا لنظام الحكم المحلى الصادر بالقانون ١٩٧٩/٤٣ المعدل بالقوانين ٥٠ و ١٦٨/١٩٨١ و ٢٦٦/١٩٨٢ و ١٤٥٥/١٩٨٨ .

## وتنص المادة الأولى على تقسيم وحدات الإدارة المحلية :

« ١ - وحدات الإدارة المحلية هى المحافظات والمراكز والمدن والأحياء والقري ، ويكون لكل منها الشخصية الاعتبارية ، ويتم انشاء هذه الوحدات وتحديد نطاقها وتغيير أسماؤها على النحو التالى :

( أ ) المحافظات : بقرار من رئيس الجمهورية ، ويجوز أن يكون نطاق المحافظة مدينة واحدة .

( ب ) المراكز والمدن والأحياء : بقرار من رئيس مجلس الوزراء بعد موافقة المجلس الشعبى للمحافظة .

« (ج) القرى : يقرار من المحافظ بناء على اقتراح المجلس الشعبي المحلي للمركز المختص وموافقة المجلس الشعبي المحلي للمحافظة . »

٢ - ويجوز أن يشمل نطاق الوحدة المحلية للقرية مجموعة من القرى المتجاورة ويكون للمحافظة ذات المدينة الواحدة الموارد والاختصاصات المقررة للمحافظة والمدينة .

٣ - ويباشر المركز أو الحى بحسب الأحوال اختصاصات الوحدة المحلية للقرية بالنسبة للقوى التى لا تدخل فى نطاق وحدات محلية قروية . »

### وتنص المادة الثانية على اختصاصات وحدات الإدارة المحلية :

« ١ - تتولى وحدات الإدارة المحلية فى حدود السياسة العامة والخطة العامة للدولة انشاء وإدارة جميع المرافق العامة الواقعة فى دائرتها . »

٢ - كما تتولى هذه الوحدات كل فى نطاق اختصاصاتها جميع :  
الاختصاصات التى تتولاها الوزارات بمقتضى القوانين واللوائح المعمول بها ،  
وذلك فيما عدا المرافق القومية أو ذات الطبيعة الخاصة التى يصدر بها قرار من رئيس الجمهورية .  
وتحدد اللائحة التنفيذية المرافق التى تتولى المحافظات :  
« انشاء وإدارتها ، والمرافق التى تتولى انشاء وإدارتها الوحدات الأخرى .  
للحكم المحلى . »

٣ - كما تبين اللائحة ما تبشره كل من المحافظات وباقى الوحدات من الاختصاصات المنصوص عليها فى هذه المادة .

٤ - وتبشر المحافظات جميع الاختصاصات المتعلقة بالمرافق العامة التى لا تختص بها الإدارات المحلية الأخرى . »

### وتنص المادة ١٣٨ على الهيكل التنظيمى لمديريات المحافظة :

« يكون لكل مديرية من مديريات المحافظة هيكل تنظيمى مستقل يشمل جميع العاملين فى مجال اختصاصها فى نطاق المحافظة . ويكون العاملون فى كل مديرية من هذه المديريات وحدة وظيفية واحدة ، مع مراعاة تخصصاتهم وذلك طبقاً للقواعد التى تحددها اللائحة التنفيذية (١١٩) . »

(١١٩) راجع الجريدة الرسمية العدد ٢٥ تابع فى ١٩٧٩/٦/٢١ .

- راجع النشرة التشريعية العدد السادس ( يونيو سنة ١٩٧٩ ) ص ٢٧٧٥ .

- راجع الجريدة الرسمية العدد ٢٦ فى ١٩٨١/٦/٢٥ .

- راجع النشرة التشريعية العدد السادس ( يوليو سنة ١٩٨١ ) ص ٢٨٠٥ .

وتحدد اللائحة التنفيذية لقانون نظام الحكم المحلى اختصاص المحافظة  
- باعتبارها أولى وحدات الإدارة المحلية - فى شئون الاسكان والشئون  
العمرانية والمراقق البلدية على النحو الآتى :

« ١ - تتولى المحافظة فى مجال الاسكان والشئون العمرانية والمرافق  
البلدية دراسة ومراجعة مشروعات التخطيط العمرانى فى دائرتها ،  
والموافقة على الخطط المتعلقة بالاسكان والمرافق ، واعتماد تصميم المشروعات ،  
والتصرف فى الأراضى المعدة للبناء المملوكة للدولة ووحدات الحكم المحلى ،  
طبقا للقواعد التى يضعها مجلس المحافظين ، وتمويل وإنشاء مشروعات  
الاسكان الاقتصادى »

٢ - وتباشر الإدارات المحلية كل فى دائرة اختصاصها الأمور الآتية :  
\* تقرير احتياجات مواد البناء والعمل على توفيرها ووضع قواعد  
توزيعها .

\* تطبيق القوانين والأحكام واللوائح المتعلقة بأعمال التنظيم وتقسيم  
الأراضى والمباني وخاصة فيما يتعلق بمطابقة المباني للمواصفات والاشتراطات  
اللازمة ، واصدار التراخيص الخاصة بذلك بما فيها تراخيص البناء والهدم ،  
واحكام الرقابة على اشغالات الطرق ومنح التراخيص الخاصة بذلك ...  
( المادة ٧ ) ( ١٢٠ )

كذلك صدر القرار الجمهورى ١٩٨٢/٢٧٢ فى شأن نقل بعض  
الإختصاصات الى الإدارة المحلية . ونص فى المادة الأولى منه على الآتى :  
« تنقل الى الإدارات المحلية فى كل دائرة اختصاصاتها الاختصاصات  
التي تباشرها حاليا وزارة الاسكان وفقا للقوانين واللوائح والقرارات المعمول  
بها فى المجالات الآتية :

- تقسيم الأراضى المعدة للبناء .
- تنظيم وتوجيه أعمال البناء .
- تلبية واستكمال المباني .
- هدم المباني الآيلة للسقوط ( ١٢١ ) .

---

( ١٢٠ ) راجع قرار رئيس الوزراء ١٩٧٩/٧٠٧ باصدار اللائحة التنفيذية لقانون نظام  
الحكم المحلى - الجريدة الرسمية العدد ٢٩ مكرر فى ١٩٧٩/٧/٢٥ .  
- راجع النشرة التشريعية العدد السابع ( يوليو سنة ١٩٧٩ ) ص ٣٢٨٧ .  
( ١٢١ ) راجع الجريدة الرسمية العدد ٢٥ فى ١٩٨٢/٦/٢٤ .  
- راجع ملحق مجلة المحاماة تشريعات عام ١٩٨٢ ج ١ ص ٢٨٢ .

## المبحث الرابع الركن المعنوى للجريمة

### (٦٤) تمهيد :

تكلّمنا فى المبحث الأول عن تعريف وطبيعة جريمة البناء بدون ترخيص ، من خلال بندين كبيرين هما : تعريف الجريمة ، ثم طبيعة الجريمة بالنظر الى ست وجهات مختلفة هي : جسامتها النسبية وركنها الشرعى والمادى والمعنوى وطبيعتها الخاصة والحق المعتدى عليه ، وذلك على النحو السالف . .

وتكلّمنا فى المبحث الثانى عن الركن الشرعى للجريمة ، من خلال تعريفه ، والتطور التاريخى والتشريعى للجريمة على امتداد كافة تشريعات المباني الصادرة فى مصر ، وذلك على النحو السالف . . .

وتكلّمنا فى المبحث الثالث عن الركن المادى للجريمة ، من خلال تعريفه ، وعناصره الثلاثة : العنصر الأول حظر أربع مجموعات من أعمال البناء ، والعنصر الثانى بدون ترخيص ، والعنصر الثالث عدم صدور الترخيص من جهة التنظيم ، وذلك على النحو السالف . . .

ونتكلّم فى المبحث الرابع عن الركن المعنوى للجريمة ، من خلال تعريفه ، ثم افتراض القصد الجنائى للجريمة ، وذلك على النحو الآتى . . .

### (٦٥) تعريف الركن المعنوى للجريمة :

يعرف الفقه الركن المعنوى للجريمة بوجه عام بأن يكون النشاط الذى يصدر عن الجانى ، ويتخذ مظهرا خارجيا ، ويتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب ، قد صدر عن ارادة آثمة ، أى نتيجة خطأ يسند لمرتكبه (١) .

وبتطبيق هذا التعريف نجد أن الركن المعنوى فى جريمة البناء بدون ترخيص يتمثل فى قيام الجانى بأى عمل يدخل فى مجموعات أعمال البناء

(١) الدكتور مصطفى السيد المرجع السابق ص ٣٧٠ .

الأربع المحظورة بدون ترخيص مثل : انشاء المباني الجديدة ، أو اقامة الأعمال التي مثلت لها المذكرة الايضاحية للقانون بالأسوار والسيجات والنصب وما شابهها ، أو أعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم ، أو التشطيبات الخارجية التي مثلت لها المذكرة الايضاحية المذكورة بتغطية واجهات المباني القائمة بالبياض أو التكسية بالرخام أو غيره من المواد التي تؤثر على جمال وتنسيق الواجهات .

ويبين من ذلك أن الركن المعنوي في جريمة البناء بدون ترخيص إنما هو مفترض في هذه الجريمة ، الأمر الذي يقتضي بحث افتراض القصد الجنائي في الجريمة .

### (٦٦) افتراض القصد الجنائي للجريمة :

لم يعرف قانون العقوبات المصري القصد الجنائي (intention criminelle)

أخذا بما جرى عليه أغلب القوانين . وقد عرف مشروع قانون العقوبات المصري الذي أعدته وزارة العدل سنة ١٩٦٦ الجرائم العمدية بأنها تلك التي يقتربها الفاعل ، وهو عالم بحقيقتها الواقعية ويعناصرها القانونية ( المادة ٢٦ من المشروع (٢) .

ويعرف الفقه القصد الجنائي بأنه تعد ارتكاب الجريمة كما عرفها القانون ، أي توجيه الارادة لاجداث أمر يعاقب عليه القانون عن علم بالفعل ، ومع العلم بتحريمه قانونا . فهو يتكون من عنصرين : الأول ارادة الفعل المكون للجريمة عن علم بحقيقتها . والثاني العلم بأن القانون يحرم الفعل ويعاقب عليه . وتوافر العنصرين لازم لوجود القصد الجنائي . غير أن العنصر الثاني مفترض في حق الفاعل ، فلا يقبل منه الاعتذار بجهل القانون (٣) . وقضى بأن « العلم بالقانون الجنائي والقوانين المكمل له ، يفترض في حق الكافة ، ومن ثم فانه لا يقبل الدفع بالجهل بها أو الخلط فيها كذريعة لنفي القصد الجنائي » (٤) .

(٢) راجع مشروع قانون العقوبات المصري الذي أعدته وزارة العدل سنة ١٩٦٦ ص ٧ .

(٣) الدكتور مصطفى السعيد المرحوم السابق ص ٢٨٦ .

— المستشار وجدي عبد الصمد « الاعتذار بجهل القانون » ط ١ ص ١٩٧٣ بند ٧٨٢ ص ٩٧٠ .

(٤) نقض جنائي ١٩٦٩/٢/١٠ مجموعة محكمة النقض : ٣ - ١ - ٢٤٢ - ٥٥ .

**ويعرف القضاء القصد الجنائي بأنه :** « أمر باطنى يضمرة الجانى ،  
وتدل عليه بطريق مباشر أو غير مباشر الأعمال المادية المحسوسة التى تصدر  
منه . وانعبرة فى ذلك هى بما يستظهره الحكم من الوقائع التى تشهد  
لقيامه » (٥) ويجب عند الحكم بالادانة استظهار ركن القصد الجنائى (٦) ولكن  
« لا يلزم أن يتجدث الحكم استقلا عن توافر القصد الجنائى فى تلك الجريمة »  
بل يكفى فيما أورده من وقائع وظروف ما يدل على قيامه » (٧) . أما الباعث  
على ارتكاب الجريمة ليس ركنا من أركانها أو عنصرا من عناصرها (٨) .

**ويجب ثبوت القصد الجنائى فعليا .** وقضى بأنه : « لما كان القصد  
الجنائى من أركان الجريمة ، فيجب أن يكون ثبوته فعليا ، ولا يصح القول  
بالمسئولية الافتراضية الا اذا نص الشارع عليها صراحة أو كان استخلاصا  
سائغا عن طريق استقراء نصوص القانون أو تفسيرها بما يتفق وصحيح  
القواعد والأصول المقررة فى هذا الشأن » (٩) .

**وتقدير توافر القصد الجنائى تستقل به محكمة الموضوع .** وقضى  
بأنه : « من المقرر أن تقدير قيام القصد الجنائى أو عدم قيامه - من ظروف  
الدعوى - يعد مسألة تتعلق بالوقائع تفصل فيها محكمة الموضوع بغير  
معقب » (١٠) .

**وبتطبيق هذه القواعد على جريمة البناء بدون ترخيص نجد أن القصد  
الجنائى مفترض فى تلك الجريمة .** ذلك أن المشرع وان لم ينص صراحة على  
المسئولية المفترضة فى هذه الجريمة ، الا أن ذلك يستخلص عن طريق

- 
- (٥) نقض جنائى ١٩٦٩/٤/٢١ مجموعة محكمة النقض ٢٠ - ٢ - ٥٣١ - ١١١ .
  - نقض جنائى ١٩٧٢/١١/١٩ مجموعة محكمة النقض ٢٣ - ٣ - ١٢١٦ - ٢٧٥ .
  - (٦) نقض جنائى ١٩٦٦/١٠/١٨ مجموعة محكمة النقض ١٧ - ٣ - ٩٨٥ - ٨١٣ .
  - نقض جنائى ١٩٦٥/٦/٧ مجموعة محكمة النقض ١٦ - ٢ - ٥٥٦ - ١١١ .
  - (٧) نقض جنائى ١٩٦٧/١٠/٣٠ مجموعة محكمة النقض ١٨ - ٣ - ١٠٥٠ - ٢١٥ .
  - نقض جنائى ١٩٦٩/١/١٣ مجموعة محكمة النقض ٢٠ - ١ - ١٠٠ - ٢٢ .
  - (٨) نقض جنائى ١٩٨٠/٥/١ مجموعة محكمة النقض ٣١ - ٥٦١ - ١٠٧ .
  - نقض جنائى ١٩٣٣/٥/٢٢ مجموعة القواعد القانونية ١ - ٤٨٤ - ١ .
  - (٩) نقض جنائى ١٩٧٣/١١/٣ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ٣ - ٩٧٨ - ٢٠٤ .
  - نقض جنائى ١٩٧٣/١/٨ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ١ - ٦١ - ١٥٠ .
  - (١٠) نقض جنائى ١٩٧٣/٢/٢٦ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ١ - ٢٥٦ - ٥٧ .
  - نقض جنائى ١٩٧٨/٣/٦ مجموعة محكمة النقض ٢٩ - ٢٢٨ - ٩٢ .

استقراء نصوص قانون الملبأئى الحأالى ١٩٧٦/١٤٦ المعدل بالشانونين ١٩٨٣/٣٠ و١٩٨٤/٥٤ (١١) . فقد افترض المشرع توافق القصد الجنائى فى هذه الجريمة من مجرد قيام الجنائى بأى عمل يدخل فى مجموعات أعمال البناء الأربع المحظورة بدون ترخيص . فهنا يفترض المشرع توافق القصد الجنائى فى تلك الجريمة من مجرد القيام بأى عمل من تلك الأعمال بدون ترخيص .

ويستوى أن يقوم الجنائى بأى عمل يدخل فى مجموعات أعمال البناء الأربع المحظورة بدون ترخيص ، سواء بنفسه أو بواسطة نائيه أو شريكه أو من ينوب عنهم قانونا .

(١١) نقض جنائى ١٩٧٣/١١/١٣ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ٣ - ٩٧٨ - ٢٠٤ .  
- نقض جنائى ١٩٧٣/١/٨ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ١ - ٦١ - ١٥ .

## المبحث الخامس العقوبة المقررة للجريمة

### (٦٧) تمهيد :

تكلّمنا في المبحث الأول عن تعريف وطبيعة جريمة البناء بدون ترخيص ، من خلال بندين كبيرين هما : تعريف الجريمة ، ثم طبيعة الجريمة بالنظر الى ست وجّهات مختلفة هي : جسامتها النسبية وركنها الشرعي والمادى والمعنوي وطبيعتها الخاصة والحق المعتدى عليه ، وذلك على النحو السالف . . . . .  
وتكلّمنا في المبحث الثانى عن الركن الشقعى للجريمة ، من خلال تعريفه ، والتطور التاريخى والتشريعى للجريمة على امتداد كافة تشريعات المباني الصادرة فى مصر ، وذلك على النحو السالف . . . . .

وتكلّمنا فى المبحث الثالث عن الركن المادى للجريمة ، من خلال تعريفه ، وعناصره الثلاثة : العنصر الأول حظر أربع مجموعات من أعمال البناء ، والعنصر الثانى بدون ترخيص ، والعنصر الثالث عدم صدور الترخيص من جهة التنظيم ، وذلك على النحو السالف . . . . .

وتكلّمنا فى المبحث الرابع عن الركن المعنوى للجريمة ، من خلال تعريفه ، ثم افتراض القصد الجنائى للجريمة ، وذلك على النحو السالف . . . . .  
ونتكلّم فى المبحث الخامس عن العقوبة المقررة للجريمة ، من خلال تعريفها ، والعقوبة الأصلية المقررة للجريمة ( الحبس وغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال أو أحدهما ) ، ثم العقوبة التبعية المقررة للجريمة ( الحكم بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ) ( الحكم بغرامة إضافية لا تقل عن المثلين ولا تتجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة ) . . . . .

وذلك كله على التفصيل الآتى . . . . .

### (٦٨) تعريف العقوبة المقررة للجريمة :

يعرف الفقه العقوبة (Peine) ، بوجه عام بأنها الجزاء (Sānction) الذى يفرضه القانون لمصلحة الهيئة الاجتماعية على كل من ثبت ارتكابه

• جريمة (١) •

وبتطبيق هذا التعريف نجد أن العقوبة المقررة لجريمة البناء بدون ترخيص تتمثل في الجزاء الذي يفرضه المشرع لمصلحة الهيئة الاجتماعية في المادة ٢٢ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانونين ١٩٨٣/٣٠ و ١٩٨٤/٥٤ على الجاني الذي يثبت ارتكابه تلك الجريمة •

وتنص المادة ٢٢ من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ مستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على العقوبة الأصلية للجريمة بقولها :

« ١ - مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب بالحبس وبغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال ، أو بإحدى هاتين العقوبتين ، كل من يخالف أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٦ مكررا ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٧ ، من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له •

٢ - ومع عدم الإخلال بحكم المادة ٢٤ ، يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تتجاوز خمس سنوات كل من يستأنف أعمالا سبق وقفها بالطريق الإداري ، رغم إعلانه بذلك على الوجه المبين في المادة ١٥ •

٣ - ويعاقب بالعقوبات المبينة في الفقرتين السابقتين المقاول الذي يقوم بالتنفيذ ، متى كانت المباني أو الأعمال بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ، أو بالرغم من إعلانه بقرار وقف الأعمال على حسب الأحوال •

٤ - على أنه إذا اقتضت المخالفة على عدم الحصول على ترخيص ، للقيام بأعمال التشطيبات الخارجية التي تحددها اللائحة التنفيذية ، فتكون العقوبة غرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تتجاوز ألف جنيه •

٥ - وكل مخالفة لأحكام المادة ١٢ مكررا ، يعاقب مرتكبها بالحبس مدة لا تتجاوز شهرا ، وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تتجاوز ألف جنيه ، أو بإحدى هاتين العقوبتين •

وتنص المادة ٢٢ مكررا من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦

- الفقرة الأولى مضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ - والفقرة الثانية مسندلة  
بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، على أنه :

« (١) تكون العقوبة السجن مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد  
على عشر سنوات ، وغرامة لا تقل عن ٥٠ ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال  
المخالفة ، وذلك بالنسبة للجرائم التي ترتكب بطريق العمد أو الإهمال  
الجسيم ، بعدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على  
التنفيذ أو الغش في استخدام مواد البناء أو استعمال مواد غير مطابقة  
للمواصفات . وفضلا عن ذلك يحكم بحظر التعامل نهائيا مع المفاول  
المستند اليه التنفيذ ، ويشطب من سجلات نقابة المهندسين اسم المهندس  
المصمم أو المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال ، وذلك للمدة التي تعينها  
المحكمة في الحكم ، وفقا لظروف كل حالة على حدة ، وفي حالة العود يكون  
الشطب بصفة دائمة .

(٢) ويعاقب بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرة السابقة مع العزل  
من الوظيفة كل من العاملين المشار اليهم في المادتين ١٣ مكررا و ١٤ من  
هذا القانون ، وذلك اذا أهمل أي منهم اهمالا جسيما أو أخل بواجبات  
وظيفته ، متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه في الفقرة  
الأولى » .

وتنص المادة ٢٢ مكررا (١) من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦  
المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على العقوبة التكميلية للجريمة بقولها :

« ١ - يجب على الحكم - فضلا عن العقوبات المقررة في هذا القانون -  
بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام  
هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك  
فيما لم يصدر في شأنه قرار من المحافظ أو من ينوبه بالإزالة أو التصحيح .  
٢ - وفي غير الحالات التي يتعين فيها الحكم بالإزالة يحكم بغرامة  
إضافية لا تقل عن مئتي قيمة الأعمال المخالفة ، ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة  
الأعمال المذكورة وقت صدور الحكم . وتؤول حصيله الغرامة الى حساب  
تمويل مشروعات الإسكان الإقتصادي بالمحافظة ، وتخصص (٢) لأصرف  
منها في أغراضه » .

(٢) راجع الجريدة الرسمية العدد ٢٢ مكررا في ١٩٨٣/٦/٧ .

- راجع ملحق مجلة المحاماة تشريعات عام ١٩٨٣ ص ١٠١ .

... كما تنص المادة ٣٠ من القانون ١٩٨٣/٣٠ المنسّطة بالقانون ١٥٤/١٩٨٤ ، المستبدل فقرتها الأولى بالقانون ١٩٨٦/٩٩ على قواعد التصالح في جرائم المباني بقولها :

« ١ - يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلبا الى الإدارة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهى في ٧ يولية سنة ١٩٨٧ لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده .

٢ - وفي هذه الحالة تقف الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة ، بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، فى مدة لا تجاوز شهرا : فاذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح والممتلكات ، أو تتضمن خروجاً على خط التنظيم ، أو لقيود الإرتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ ، وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لاصدار قرار بالازالة أو التصحيح وفقا لأحكام المادة ١٦ من ذلك القانون .

٣ - وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالى :  
١٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تجاوز ٢٠ ألف جنيه .  
٢٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تجاوز ٥٠ ألف جنيه .  
٥٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تجاوز ٢٠٠ ألف جنيه .  
٧٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة لما زاد على ذلك .

٤ - وتعفى جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة فى هذه المادة .

٥ - وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ، ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائى . ويوقف نظر الدعوى المذكورة بحكم القانون للمدة المشار اليها فى الفقرتين الأولى والثانية .

٦ - وتؤول حصيلة الغرامة المنصوص عليها فى هذه المادة الى حساب تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى بالمحافظة ، وتخصص للصرف منها على أغراضه . كما يخصص جانب منها لمكافأة اللجان الفنية طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية .

٧ - وتسرى أحكام هذه المادة على مدن الجمهورية والقرى التى صدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان بتطبيق القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ عليها ، وذلك فيما عدا المناطق والأحياء التى يصدر بتجديدها قرار من

الوزير المختص خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون» (٣) .

ويبين من المادة ٢٢ انها تتضمن العقوبة الأصلية المقررة لكل من يخالف المواد ٤ و ٥ و ٦ مكررا و ٨ و ٩ و ١١ و ١٣ و ١٤ و ١٧ من قانون المباني الجالى ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ و ١٩٧٦/٩٩ ولائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له . ولكن يلاحظ أن المواد الأربع الأولى تنظم جريمة واحدة هي جريمة البناء بدون ترخيص . فتنص المادة ٤ على حظر أربع مجموعات من أعمال البناء هي : انشاء المباني الجديدة ، وإقامة الأعمال ، وأعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم ، والتشطيبات الخارجية . وكذلك تنص هذه المادة على طالب الترخيص وشروط الترخيص والتزامات المرخص له . وتنص المادة ٥ على مستندات الترخيص - وتنص المادة ٧ على الترخيص الضمنى - وأخيرا تنص المادة ٩ على تجديد الترخيص ، وذلك على النحو الذى عرضناه فى الركن المادى لجريمة البناء بدون ترخيص (٤) .

ونعرض الآن للنقطتين الآتيتين : العقوبة الأصلية المقررة للجريمة ، يتم العقوبة التكميلية المقررة للجريمة ، التى يقضى بها القانون زيادة على العقوبة الأصلية ، ولا تلحق المحكوم عليه الا اذا نص عليه فى الحكم صراحة . وهى قد تكون وجوبية أى يجب على القاضى أن يحكم بها ، أو جوازية أى يكون الحكم بها جوازيا . وهى تختلف عن العقوبة التبعية التى تتبع العقوبة الأصلية من تلقاء نفسها وبغير أن ينص عليها القاضى فى حكمه .

## (٦٩) العقوبة الأصلية المقررة للجريمة :

الحبس وغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال أو احدهما :

تطورت العقوبة الأصلية المقررة للجريمة (Peine Principale) على امتداد أكثر من قرن من الزمان ، منذ الأمر العالى الصادر فى ٢٦ أغسطس سنة ١٨٨٩ حتى القانون ١٩٨٦/٩٩ الذى نظم قواعد التصالح فى جرائم المباني ، حيث تدرجت عقوبة الغرامة من خمسة قروش فى الأمر العالى المذكور حتى وصلت الى خمسين ألف جنيه فى القانون ١٩٨٣/٣٠ ، وذلك

(٣) راجع الجريدة الرسمية العدد ١٥ فى ١٢/٤/١٩٨٤ .

- راجع ملحق مجلة المحاماه تشريعات عام ١٩٨٤ ص ١٨١ .

- الجريدة الرسمية العدد ٢٧ ( تابع ) فى ٣/٧/١٩٨٦ .

- النشرة التشريعية العدد السابع ( يوليو سنة ١٩٨٦ ) ص ٧٩٦ .

(٤) راجع البنود ٢٤ - ٦٣ ص ٥٧ - ١٦٢ .

على التفصيل الآتى :

**ففى الأمر العالى الصادر فى ٢٦ أغسطس ١٨٨٩** كان يستوجب توقيع العقوبة المدونة فى المادة ٣٤١ من قانون العقوبات الأهلى على من يخالف بحكما من أحكام المادة الأولى من هذا الأمر ، التى تنظم جريمة البناء بدون ترخيص . وكانت العقوبة المدونة فى المادة ٣٤١ من قانون العقوبات الأهلى الصادر سنة ١٨٨٣ هى الغرامة من خمسة قروش الى خمسة وعشرين قرشا وهذا يعنى أن العقوبة الأصلية التى كانت مقررة لجريمة البناء بدون ترخيص هى الغرامة ، وحدها الأدنى خمسة قروش وحدها الأقصى خمسة وعشرين قرشا ، ومن ثم فكانت طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية تتحدد بأنها مخالفة ( المادة ١١ ) (٥) .

**وفى قوانين المباني ١٩٤٠/٥١ و ١٩٤٨/٩٣ و ١٩٥٤/٦٥٦** كانت تعاقب على مخالفة أحكامها بالغرامة من مائة قرش الى ألف قرش . وهذا يعنى أن العقوبة الأصلية التى كانت مقررة لجريمة البناء بدون ترخيص هى الغرامة ، وحدها الأدنى مائة قرش وحدها الأقصى ألف قرش . ومن ثم فكانت طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية تتحدد بأنها جنحة ( المواد ١٨ و ٢٨ و ٣٠ على التوالى ) (٦) .

**وفى قانون المباني ١٩٥٦/٣٤٤** كان يعاقب على مخالفة المادة الخامسة بغرامة نسبية تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدوم ، ويجوز فى جميع الأحوال فضلا عن الغرامة الحكم بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة شهور ولا تزيد على سنة . وهذا يعنى أن العقوبة الأصلية التى كانت مقررة لجريمة هدم المنشآت غير الآيلة للسقوط الواقعة فى حدود المجالس البلدية هى الغرامة النسبية التى تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدوم ، والحبس الجوازى الذى حده الأدنى ثلاثة شهور وحده الأقصى سنة ( المادة ٧ ) (٧) .

**وفى قانون هدم المباني ١٩٦١/١٧٨** يعاقب على مخالفة المادة الأولى بغرامة نسبية تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدوم ، ويجوز بالاضافة الى الغرامة توقيع عقوبة الحبس مدة لا تزيد عن سنة . وهذا يعنى أن العقوبة الأصلية المقررة لجريمة هدم المباني غير الآيلة للسقوط داخل حدود المدن هى الغرامة النسبية التى تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدوم ، والحبس

(٥) راجع البند ١٦ ص ٣٩ .

(٦) راجع البنود ١٧ - ١٩ ص ٤٠ - ٤٤ .

(٧) راجع البند ٢٠ ص ٤٤ .

الجوازي الذي حده الأدنى يوما واحدا وحده الأقصى سنة ( المادة ٧ ) (٨) .

وفي قانون المباني ١٩٦٢/٤٥ كان يعاقب على مخالفة أحكامه بالغرامة من خمسة جنيهاً الى عشرين جنيهاً . وهذا يعني أن العقوبة الأصلية التي كانت مقررة لجريمة البناء بدون ترخيص هي الغرامة ، وحدها الأدنى خميسة جنيهاً وحدها الأقصى عشرين جنيهاً . وقد ألغى هذا القانون النص على عقوبة الحبس الجوازي الذي كان منصوصا عليه في القانونين السابقين ١٩٥٦/٣٤٤ و ١٩٦١/١٧٨ ( المادة ١٦ ) (٩) .

وفي قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ قبل تعديله بالقانون ١٩٨٢/٢ كان يعاقب على مخالفة أحكامه بالحبس مدة لا تزيد على ستة أشهر ، والغرامة التي لا تقل عن عشرة جنيهاً ولا تزيد على ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين . وهذا يعني أن العقوبة الأصلية التي كانت مقررة لجريمة البناء بدون ترخيص هي الحبس وحده الأدنى يوما واحدا وحده الأقصى ستة شهور ، والغرامة وحدها الأدنى عشرة جنيهاً وحدها الأقصى ألف جنيه ، أو بإحدى هاتين العقوبتين ( المادة ٢٢ ) .

وفي قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ بعد تعديله بالقانون ١٩٨٢/٢ كان يعاقب على مخالفة أحكامه بالحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تزيد على خمس سنوات ، والغرامة التي لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على خمسين ألف جنيه ، أو بإحدى هاتين العقوبتين . وهذا يعني أن العقوبة الأصلية التي كانت مقررة لجريمة البناء بدون ترخيص هي الحبس وحده الأدنى ثلاث سنوات وحده الأقصى خمس سنوات ، والغرامة وحدها الأدنى عشرة آلاف جنيه وحدها الأقصى خمسين ألف جنيه ، أو بإحدى هاتين العقوبتين . ويلاحظ هنا أن القانون ١٩٨٢/٢ قد غالى في تشديد العقوبة الى أقصى مدى ، مستهدفاً بذلك الضرب على أيدي كبار الملاك المغامرين الذين يرتفعون بالعمارات الشاهقة المخالفة . ولكن كانت لهذا التشديد أثارا جانبية سيئة أدت الى وقوع الظلم على الكثيرين من صغار الملاك الذين يقومون ببناء بيتا صغيرا متواضعا لا تصل تكلفته الفعلية الى الحد الأدنى لعقوبة الغرامة المشددة ( المادة ٢٢ ) .

(٨) راجع البند ٢١ ص ٤٥ .

(٩) راجع البند ٢٢ ص ٤٧ .

وفي قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ بعد تعديله بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ،  
ثم بالقانون ١٩٩٢/٢٥ أصبح يعاقب على مخالفة أحكامه بالحبس ، وغرامة  
نسبية لا تتجاوز قيمته الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها حسب الأحوال ،  
أو بإحدى هاتين العقوبتين ، وهذا يعنى أن العقوبة الأصلية المقررة لجريمة  
البناء بدون ترخيص هي الحبس وحده الأدنى يوما واحدا وحده الأقصى  
ثلاث سنوات طبقا للقواعد العامة ( المادة ١٨/١ عقوبات ) . والغرامة وهي  
نسبية لا تتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال  
أو بإحدى هاتين العقوبتين ( المادة ٢٢/١ ) .

ويلاحظ هنا أن القانون ١٩٨٣/٣٠ كان قد التزم الاعتدال عند  
معالجة الآثار السبئية التي نجمت عن تطبيق القانون ١٩٨٢/٢ الملغى ، ورفع  
الحرج الذى كان يعاني منه القضاة ، بعد أن عاد لعقوبة الحبس حداثة  
الطبيين طبقا للقواعد العامة فى قانون العقوبات ، وبعد أن أصبحت عقوبة  
الغرامة نسبية فلا تظلم صغار الملاك المتواضعين ولا يفلت منها كبار الملاك  
المغامرين .

كذلك يلاحظ أن عقوبتي الحبس والغرامة المذكورتين انما تطبقان على  
الثلاث مجموعات الأولى من أعمال البناء المحظورة بدون ترخيص وهي :  
انشاء المباني الجديدة ، أو اقامة الأعمال ، أو أعمال التوسيع أو التعلية  
أو التعديل أو التدعيم أو الهدم . أما المجموعة الرابعة من تلك الأعمال وهي  
اجراء التشطيبات الخارجية فقد خصها المشرع بعقوبة أخف ، هي الغرامة  
وحدها الأدنى مائة جنيه وحدها الأقصى ألف جنيه . ولعل مرجع ذلك قلة  
الخطورة. وضالة المصلحة المحمية فى هذه المجموعة الرابعة ( المادة  
٢٢/٤ ) ( ١٠ ) .

ويلاحظ أن قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ لم ينص على عقاب الشروع  
فى جريمة البناء بدون ترخيص ، ومن ثم فلا يمكن تجريمه طبقا للقواعد  
العامة ( المادة ٤٧ عقوبات ) وعلى ذلك فإن جريمة البناء بدون ترخيص  
لا تقع الا تامة .

## ( ٧٠ ) العقوبة التكميلية المقررة للجريمة :

( الحكم بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة ) :

( الحكم بغرامة اضافية لا تقل عن المثلين ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة ) :

تطورت العقوبة التكميلية المقررة للجريمة (Peine complementaire) على امتداد أكثر من قرن من الزمان ، منذ الأمر العالى الصادر فى ٢٦ أغسطس ١٩٨٩ حتى القانون ١٩٨٦/٩٩ الذى نظم قواعد التصالح فى جرائم المبانى وذلك على التفصيل الآتى :

ففى الأمر العالى الصادر فى ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ كان يفرق بين حالتين : الأولى اجراء أعمال بدون رخصة وخارجة عن خط التنظيم أو الحد المعين للتعلية ، والثانية اجراء أعمال بدون رخصة انما داخله فى خط التنظيم . ففى الحالة الأولى كانت العقوبة التكميلية الوجوبية هى الحكم بهدم الأعمال المذكورة على مصاريف مرتكب المخالفة . وفى الحالة الثانية كانت العقوبة التكميلية الوجوبية هى الحكم بالزام مرتكب المخالفة بدفع رسوم البرخصة ( المادة ١٨ ) (١١) .

وفى قانون المبانى ١٩٤٨/٩٣ كانت العقوبة التكميلية الوجوبية المقررة لجريمة البناء بدون ترخيص هى الحكم على المخالف بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة حسب الأحوال ( المادة ١٨ ) (١٢) .

وفى قانون المبانى ١٩٥٤/٦٥٦ كانت العقوبة التكميلية الوجوبية المقررة لجريمة البناء بدون ترخيص هى الحكم على المخالف بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة أو سداد الرسوم المستحقة عن الترخيص ، ونرى أن فهم العقوبة التكميلية على هذا النحو يقتضى الرجوع الى التفرقة التى أوضحها الأمر العالى الصادر فى ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ . ففى حالة البناء بدون ترخيص خارج عن خط التنظيم أو الحد المعين للتعلية تكون العقوبة التكميلية الوجوبية هى الحكم على المخالف بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة حسب الأحوال ، وفى حالة البناء بدون ترخيص داخل خط التنظيم أو الحد المعين للتعلية تكون العقوبة التكميلية الوجوبية هى سداد الرسوم المستحقة عن الترخيص . وبدون هذه التفرقة سيكون المخالف بالخيار بين الهدم أو السداد حتى ولو كان البناء خارج خط

(١١) راجع البند ١٦ ص ٣٩ .

(١٢) راجع البند ١٨ ص ٤١ .

التنظيم ، وهو ما لا يتصور اتجاه ذهن المشرع اليه في ذلك الوقت  
( المادة ٣٠ ) ( ١٣ ) .

وفي قانون المباني ١٩٥٦/٣٤٤ كانت العقوبة التكميلية الوجوبية  
المقررة لجريمة هدم المنشآت غير الآيلة للسقوط الواقعة في حدود المجالس  
اينبلدية هي الحكم على المخالف بالحرمان من البناء على نفس الأرض لمدة  
خمس سنوات ، والزامه بأداء ما يعادل العوائد والرسوم المربوطة على المبنى  
خلال المدة ذاتها كما لو كان قائما ( المادة ٧ ) ( ١٤ ) .

وفي قانون هدم المباني ١٩٦١/١٧٨ كانت العقوبة التكميلية الوجوبية  
المقررة لجريمة هدم المباني غير الآيلة للسقوط داخل حدود المدن هي الغرامة  
التي تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدوم ( المادة ٧ ) ( ١٥ ) .

وفي قانون المباني ١٩٦٢/٤٥ كانت العقوبة التكميلية الوجوبية  
المقررة لجريمة البناء بدون ترخيص هي الحكم على المخالف بتصحيح  
أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة ، فيما لم يصدر في شأنه قرار من  
الجنة المحلية المشار اليها في المادة ١٤ . كما يجب الحكم بضعف الرسوم  
المستحقة عن الترخيص في الأحوال التي يكون فيها موضوع المخالفة هو  
القيام بالأعمال بدون ترخيص - كما يحكم بناء على طلب الجهة الادارية  
المختصة بشئون التنظيم بتقديم الرسومات المنصوص عليها في القرارات  
المنفذة لهذا القانون في المدة التي يحددها الحكم ( المادة ١٦ ) ( ١٦ ) .

( ١٣ ) راجع البند ١٩ ص ٤٢ .

( ١٤ ) راجع البند ٢٠ ص ٤٤ .

( ١٥ ) راجع البند ٢١ ص ٤٥ .

( ١٦ ) راجع البند ٢٢ ص ٤٧ .

١ - تنص المادة ١٤ من قانون المباني السابق ١٩٦٢/٤٥ على أنه :

« ١ - اذا اتخذت اجراءات جنائية عن مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له  
توقف الأعمال موضوع المخالفة بالطريق الإداري ، ويصدر بالوقف قرار من الجهة الادارية  
المختصة بشئون التنظيم . ويعلن الى ذوى الشأن بالطريق الإداري ، فاذا لم يتيسر اعلانهم  
بسبب غيبتهم أو عدم الاستدلال عليهم أو على محال اقامتهم أو امتناعهم عن تسليم الاعلان  
تلصق نسخة من قرار الوقف في موقع البناء موضوع القرار ، وكذلك في مقر الشرطة الواقع  
في دائرته البناء المذكور أو مقر عمدة الناحية » .

٢ - ويعرض موضوع المخالفة على لجنة محلية في مقر المجلس المحلي المختص تشكل بقرار  
من المحافظ لتقرير هدم أو تصحيح الأعمال المخالفة ، كما لها أن تقرر استئناف أعمال البناء » .

وفي قانون المباني الحالي ١٠٦/١٩٧٦ قبل تعديله بالقانون ١٩٨٢/٢ كانت العقوبة التكميلية الوجوبية المقررة لجريمة البناء بدون ترخيص هي الحكم على المخالف بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك فيما لم يصدر في شأنه قرار نهائي من اللجنة المختصة . فإذا كانت المخالفة متعلقة بالقيام بالأعمال بدون ترخيص ولم يتقرر إزالتها ، فيحكم على المخالف بضعف الرسوم المقررة . كما يحكم ببناء على طلب الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بتقديم الرسومات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك في المدة التي يحددها الحكم ( المادة ٢٢ ) .

ويصدر هذا القرار خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إيقاف الأعمال .  
٣ - ويعلن قرار اللجنة إلى ذوي الشأن بالطريق الإداري المشار إليه في الفقرة الأولى من هذه المادة ، كما يعلن إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم . ويكون لكل منهما الحق في الاعتراض على قرار الهدم أو التصحيح أو استئناف الأعمال خلال ثلاثين يوما من تاريخ إعلانه ، والا أصبح نهائيا .

٤ - ويعرض الاعتراض على لجنة تشكل بمقر مجلس المحافظة على النحو التالي :  
(١) قاضي يندبه رئيس المحكمة الابتدائية بدائرة المحافظة ، رئيسا .  
(٢) ممثل وزارة الإسكان والمرافق بمجلس المحافظة أو من ينوب عنه .  
(٣) عضو من مجلس المحافظة يندبه المحافظ .  
٥ - وتبث اللجنة في الاعتراض المقدم خلال عشرة أيام من تاريخ تقديم طلب الاعتراض . ويجب أن يسبق قرار اللجنة سماع رأى مقدم الاعتراض أو من ينوب عنه على أن يثبت ذلك في محضر اللجنة . ويكون قرار اللجنة في شأن الاعتراض نهائيا .  
٦ - وفي حالة امتناع ذوي الشأن عن تنفيذ القرار الصادر بالهدم أو تصحيح الأعمال تقوم الجهة الإدارية المختصة بتنفيذه على نفقة المخالف ، وتحصل المصاريف إداريا .  
- وتنص المادة ١٥ من ذات القانون على أن :

« ١ - يكون للجهة المحلية المشار إليها في الفقرة الثانية من المادة السابقة سلطة التجاوز عن بعض المخالفات التي لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة وأمن السكان والمارة والجيران ، وذلك في الحدود الآتية :

١٠٪ من أبعاد الأفنية بشرط ألا تقل المساحة عن ٩٠٪ من المساحة التي توفرها .  
٥٪ من الارتفاعات المقررة للارتفاع الكلي للبناء بالنسبة إلى عرض الطريق وارتفاع الأدوار .

٥٪ من البروزات المسموح بها لوجهات البناء المطلة على الطريق والأفنية .  
٥٪ من الطول الظاهر لدرج السلالم .  
٢ - وفي حالة إقرار التجاوز المشار إليه تقرر اللجنة السالف ذكرها مقابل الانتفاع الذي يلزم به المخالف نظير هذا التجاوز ، ويسدد لحساب المجلس الواقع في دائرته العقار » .

وفي قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ بعد تعديله بالقانون ١٩٨٢/٢

كانت العقوبة التكميلية الوجوبية المقررة لجريمة البناء بدون ترخيص هي الحكم على المخالف بضعف الرسوم المقررة اذا كانت المخالفة متعلقة بالقيام بالأعمال بدون ترخيص ولم يتقرر ازالتها كما يحكم بناء على طلب الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بتقديم الرسومات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك في المدة التي يحددها الحكم ( المادة ٢٢ ) .

وفي قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ بعد تعديله بالقانون ١٩٨٣/٣٠

أصبحت العقوبة التكميلية الوجوبية المقررة لجريمة البناء بدون ترخيص هي الحكم على المخالف بازالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك فيما لم يصدر بشأنه قرار من المحافظ أو من ينيبه بالازالة أو التصحيح - فاذا كانت المخالفة متعلقة بمبان أقيمت بدون ترخيص . باعتبارها من تاريخ العمل بهذا القانون ، ولم يتقرر ازالتها ، يحكم على المخالف بغرامة اضافية لا تقل عن مثل قيمة الأعمال المخالفة ، ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المذكورة وقت صدور الحكم . وتؤول حصيلة الغرامة الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادي بالمحافظة وتخصص للصرف منها في أغراضه ( المادة ٢٢ مكررا (١) ) .

## المبحث السادس القواعد الخاصة بالتصالح

### (٧١) تمهيد :

تكلّمنا فى المبحث الأول عن تعريف وطبيعة جريمة البناء بدون ترخيص ، من خلال بندين كبيرين هما : تعريف الجريمة ، ثم طبيعة الجريمة بالنظر الى ست جهات مختلفة هي : جسامتها النسبية وركنها الشرعى والمادى والمعنوى وطبيعتها الخاصة والحق المعتدى عليه ، وذلك على التفصيل السالف ...

وتكلّمنا فى المبحث الثانى عن الركن الشرعى للجريمة ، من خلال تعريفه ، والتطور التاريخى والتشريعى للجريمة على امتداد كافة تشريعات المباني الصادرة فى مصر ، وذلك على النحو السالف ...

وتكلّمنا فى المبحث الثالث عن الركن المادى للجريمة ، من خلال تعريفه ، وعناصره الثلاثة : العنصر الأول حظر أربع مجموعات من أعمال البناء ، والعنصر الثانى بدون ترخيص ، والعنصر الثالث عدم صدور الترخيص من جهة التنظيم ، وذلك على النحو السالف ...

وتكلّمنا فى المبحث الرابع عن الركن المعنوى للجريمة ، من خلال تعريفه ، ثم افتراض القصد الجنائى للجريمة ، وذلك على النحو السالف ...

وتكلّمنا فى المبحث الخامس عن العقوبة المقررة للجريمة ، من خلال تعريفها ، والعقوبة الأصلية المقررة للجريمة ، ثم العقوبة التكميلية المقررة للجريمة ، وذلك على النحو السالف ...

ونتكلّم فى المبحث السادس عن القواعد الخاصة بالتصالح ، من خلال البنود الآتية : الأحكام المستحدثة للتصالح ، ومعنى التصالح فى المباني ، والسريان الزمانى للتصالح ، والسريان المكانى للتصالح ، وشروط التصالح الخمسة ، واجراءات التصالح ، وأحكام التصالح وحالاته الأربع ، وأخيراً مقترحات المؤلف للتصالح .

وذلك كله على التفصيل الآتى ...

## (٧٢) الأحكام المستحدثة للتصالح :

تنص المادة ٣ من القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ ، مستبدلة بالقانون ١٩٨٤/٥٤ ، ثم بالقانون ١٩٨٦/٩٩ على أنه :

١ - يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام انقباون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له - قبل العمل بهذا القانون - أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونية سنة ١٩٨٧ ، لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده .

٢ - وفى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة ، بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧١ ، فى مدة لا تجاوز شهرا . فاذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح والممتلكات أو تتضمن خروجاً على خط التنظيم ، أو لقيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ ، وجب عرض الأمر على المحافظ لاصدار قرار الازالة أو التصحيح وفقا لحكم المادة ١٦ من ذلك القانون .

٣ - وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالى :

- ١٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تجاوز ٢٠ ألف جنيه .
- ٢٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تجاوز ٥٠ ألف جنيه .
- ٥٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تجاوز ٢٠٠ ألف جنيه .
- ٧٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة لما زاد على ذلك .

٤ - وتعفى جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة فى هذه المادة .

٥ - وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ، ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائى . ويوقف نظر الدعاوى المنظورة بحكم القانون للمدة المشار اليها فى الفقرتين الأولى والثانية .

٦ - وتؤول حصيلة الغرامة المنصوص عليها فى هذه المادة الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظة ، وتخصص للصرف منها على أغراضه . كما يخضع جانب منها لمكافأة اللجان الفنية طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية .

٧ - وتسرى أحكام هذه المادة على جميع مدن الجمهورية والقرى التى صدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان بتطبيق القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ عليها ، وذلك فيما عدا المناطق والأحياء التى يصدر بتحديدتها قرار

من الوزير المختص ، خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون « (١) ، (٢) .

ويلاحظ على هذه المادة ، أنها مستحدثة بمعرفة اللجنة المشتركة من لجنتي الاسكان والمرافق العامة والتعمير والشئون الدستورية والتشريعية ومكتب لجنة الحكم المحلي والتنظيمات الشعبية ، حيث لم يكن يتضمنها مشروع القانون المقدم من الحكومة . وقد بينت مناقشة مجلس الشعب الأسباب التي دعت اللجنة المشتركة الى استحداث هذه المادة ، وأهمها معالجة الأحوال الشاذة التي نجمت عن تطبيق أحكام القانون ١٩٨٢/٢ الذي غالى في تشديد العقوبة الى أقصى مدى ، مستهدفاً بذلك الضرب على أيدي كبار الملاك المغامرين الذين يرتفعون بالعمارات الشاهقة المخالفة ، ولكن كانت لهذا التشديد آثاراً جانبية سيئة أدت الى وقوع الظلم على الكثير من صغار الملاك الذين يقومون ببناء بيتاً صغيراً متواضعاً لا تصل تكلفتهم الفعلية الى الحد الأدنى لعقوبة الغرامة المشددة (٣) ، (٤) .

(١) راجع الجريدة الرسمية العدد ١٥ في ١٩٨٤/٤/٢٢ .

- راجع ملحق مجلة المحاماة تشريعات عام ١٩٨٤ ص ١٨١ .

(٢) الجريدة الرسمية العدد ٢٧ ( نابع ) في ١٩٨٦/٧/٣ .

- النشرة التشريعية العدد السابع ( يوليو سنة ١٩٨٦ ) ص ٧٩٦ .

(٣) نورد هنا النص الكامل لمناقشة مجلس الشعب لمشروع القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل

لقانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ ، بصدد المادة الثالثة المستحدثة ، بخصوص القواعد الخاصة بالتصالح ، وذلك لأهميتها في التواء الضوء على المادة المذكورة قبل تعديلها بالقانون ١٩٨٤/٥٤ :

- السيد العضو محمد عبد الغفار السوداني : حقيقة الأمر أن هذه المادة المستحدثة هي

لب هذا المشروع المعروض علينا ، بل يمكن القول أنها من أخطر مواد المشروع . والواقع أن

هذا النص المقترح يعتبر استجابة حقيقية من حكومة الحزب الوطني التي تريد أن تقف موقفاً

جديداً مع شعب مصر . وأود أن أشير الى أن حقيقة هذه المادة تحكي تاريخ القانون رقم ١٠٦

لسنة ١٩٧٦ عندما أصبح له قوة النفاذ ، وظهر ما ظهر من مخالفات عند تطبيق هذا القانون ،

حيث أن العقوبة لم تكن أبداً على المستوى المطلوب وبالتالي بدأ الناس في البناء والتعليق

دون ترخيص ٠٠٠ الخ ، حيث أن العقوبة لم تكن تتناسب مع المخالفات . لهذا صدر القانون

رقم ٢ لسنة ١٩٨٣ الذي شدد الكثير من العقوبات لمواجهة المخالفات التي كانت ترتكب في

ظل القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

والواقع أن هذا التشديد هو الذي ثار حوله الجدل في جميع أنحاء الجمهورية وخاصة

في الريف المصري . فهناك من يقوم ببناء حجرة لا تتجاوز تكلفتها مائة جنيه مثلاً ، أو يقوم

ببناء جدار أو سور أو بناء حجرة فوق الدار التي يسكن فيها سواء في المدن أو القرى .

فبعد أن المحاكم بدأت تدخل هؤلاء المواطنين في حدود المخالفات التي تنطوي تحت طائلة القانون

رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ الذي حدد أدنى غرامة يحكم بها عشرة آلاف جنيه . ولهذا بدأت تظهر عملية التضرر في كل مكان من قبل المواطنين ، حيث أن هؤلاء المحكوم عليهم بالغرامة فقراء لا يمكنهم سداد هذه الغرامة المحكوم عليهم بها . ولقد اضطر هؤلاء الى ارتكاب مثل هذه المخالفات نظرا لحدة مشكلة الأسكان وتفاقمها ، فقاموا ببناء غرفة أو غرفتين ، حيث أنهم طريق آخر . لهذا بدأ هؤلاء المواطنون في إقامة مساكنهم المتواضعة عن طريق الجهود الذاتية دون الحصول على ترخيص أو موافقة من الوحدة المحلية . ومن الطبيعي أن من يقوم ببناء حجرة قد لا يلجأ الى الحصول على ترخيص ، كما أنه لا يحتاج الى مهندس أو رسم هندسي ولا الى مقاول .

ومن هنا بدأ هذا المواطن يتعرض لتوقيع العقوبة عليه لارتكابه هذه المخالفة . وبدأ يذهب الى المحاكم ثم تحكم المحاكم عليه بغرامة قدرها عشرة آلاف جنيه . فالقانون يطبق ، والمحاكم ليس أمامها إلا النص ، والأحكام هذه انتشرت في كل مكان سواء في المدن أو القرى . ولقد أتى هذا النص المستحدث المعروض علينا الآن نتيجة الاجتماعات المتعددة التي عقدت ونتيجة للاقتراحات بمشروعات القوانين المتعددة التي قدمت للمجلس .

ونحن نواب الشعب الذين نحس بنبضه والذين نعبر عن آماله نحاول دائما أن يكون هذا المشروع بقانون المعروض محدثا لرغبات المواطنين جميعا ، ف جاء هذا النص لمعالجة هذه الثغرة أو هذه الهوة الكبيرة التي لا يمكن أبدا لأي فرد من أفراد الشعب أن يتحملها ، وخاصة الفقراء الذين يحاولون الخروج من أزمة الاسكان بأقامة بناء متواضع بسيط . واني من هنا أوجه الشكر لكل من أسهم في اعداد هذا المشروع بقانون .

ولو رجعنا الى التوصيات الواردة بهذا التقرير - تقرير اللجنة المشتركة - فاننا نجد أن التوصية الثانية تنص على « استصدار قرار جمهوري بالعفو عن العقوبات الصادرة بها أحكام وفقا للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ فيما يجاوز المقرر في المادة الثالثة من مشروع القانون المعروض » . وهذا يعني أن اللجنة المشتركة التي أعدت التقرير تطلب من الحكومة العمل معها على تنفيذ هذه التوصية . وحقيقة الأمر أن هذا المطلب يعتبر مطلباً كريماً من اللجنة ، ولكي ينفذ هذا المطلب يجب أن يستند الى نص وارد بمشروع القانون ، وهذا هو النص المعروض الآن أمام المجلس الموقر .

ولقد تقدمت بتعديل لهذا النص ، ويقضى هذا التعديل بوقف الأحكام التي صدرت ضد هؤلاء المواطنين المخالفين . فنحن كمشرعين نطالب بوقف هذه الأحكام وعدم تنفيذها على هؤلاء المخالفين لكن بالطريق الذي رسمه المشرع . فلقد تضمن نص المادة المستحدثة المعروض علينا الآن أنه « يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلباً الى الوحدة المحلية المختصة خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون بوقف الاجراءات التي اتخذت أو تتخذ ضده » .

ونظرا لأهمية هذا الموضوع ، فقد أثير في اجتماع الهيئة البرلمانية للحزب الوطني الديمقراطي وأن نص هذه المادة يقضى بأنه يجوز للمحافظ أن يصدر قرارا بالازالة في ثلاث

حالات ، إذا تبين له أن هذا المبنى المخالف يشكل خطرا على الأرواح أو الممتلكات ، أو يتسبب خروجاً على خط التنظيم ، أو مجاوزة للحد الأقصى للارتفاع المحدد قانوناً . فيبعد أن يتضجع للمحافظ بعد اجراء عملية الحصر التي ستتم في المدن والقرى والأحياء عن طريق اللجنة المحددة في هذا المشروع بقانون أن هناك مباني تشكل خطراً على الأرواح ، أو تتضمن خروجاً على خط التنظيم أو مجاوزة للحد الأقصى للارتفاع ، فانه في هذه الحالة يصدر قرار بالازالة أو التصحيح وفقاً لحكم هذه المادة .

- السيد العضو عبد القادر البحراوي : الواقع أن هذه المادة تعتبر من أخطر المواد الواردة بهذا المشروع بقانون . وإذا كنا نقول أننا نريد أن نصفي المواقف القديمة وأن نفتح صفحة جديدة ، فينبغي على من يريد فتح هذه الصفحة الجديدة أن يمد يده بكل شجاعة للمواطنين المتضررين من القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ ، وأود أن أوضح أن هذه المادة تحقق مصلحة للحكومة بالدرجة الأولى ، وانني أريد أن يسرع المواطنون عن طيب خاطر بتقديم طلبات الى الوحدة المحلية للنظر فيما ارتكبه من مخالفات لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ . وإذا تبين للجنة أن المبنى خارج خطوط التنظيم ، أو يجاوز الارتفاعات المحددة ، أو يهدد سلامة المواطنين . فلا مانع من إزالته . ان المواطنين عندما يتقدمون بطلباتهم فانهم سيطلبون من الحكومة معاينة المبنى ، فإذا انضج أن المبنى يهدد حياة المواطنين وممتلكاتهم أو فيه خروج عن خط التنظيم ، فانهم يطلبون في هذه الحالة ازالة المبنى .

وانني أنتهز هذه الفرصة لأوضح لحضراتكم الظروف التي صدر في ظلها القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ . فلقد صدر هذا القانون في ظل ظروف ومناخ يشجعان المواطن على البناء بدون ترخيص . فلقد صدر القانون رقم ١٣٥ لسنة ١٩٨١ قبل صدور القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ بسبعة أشهر فقط ، ولقد ورد فيه حكم يقضى باعطاء مهلة خمس سنوات من تاريخ العمل بأحكامه لا يجوز خلالها اصدار قرارات أو أحكام بهدم أو بتصحيح الأبنية والأعمال التي تمت بالمخالفة لأحكام قانون تقسيم الأراضي المعدة للبناء ، كما تضمن هذا القانون أيضاً عدم جواز الحكم بالغرامة عن مخالفة الباب الأول من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ الذي نعدله اليوم ، وأيضاً تضمن هذا القانون عدم جواز الحكم بالغرامة عند عدم الحصول على ترخيص للبناء بالمخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ . الخ .

وأود أن أضيف في هذا الصدد أن القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ كان يحدد الحد الأدنى للغرامة بمبلغ عشرة جنيهاً والحد الأقصى بمبلغ ١٠٠٠ جنيه . كما تضمن أن تكون عقوبة الحبس مدتها من يوم الى ستة أشهر . هذا هو المناخ الذي صدر في ظلله القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ . لقد صدر هذا القانون في خجل واستحياء ولم تقم أجهزة الاعلام للأسف بإلقاء الضوء على هذا القانون لدرجة أن المواطنين وقعوا في المحذور ، ولاند أصيب المواطنون بالمرارة والفجعة عند تطبيق هذا القانون .

- السيد العضو محمد خليل حافظ : أريد أن أوضح الهدف والأسباب التي من أجلها وردت هذه المادة في مشروع القانون المعروض . وأقول أن الاقتراح المبدئي الذي عرض على الهيئة البرلمانية للحزب الوطني كان يعطي الحق في مصادرة المباني التي أقيمت بالمخالفة . فإذا قام أي شخص بالبناء مخالفاً القواعد ، فإن ما قام ببنائه يصادر ، ولكن عندما عدلت

الهيئة البرلمانية هذه المادة وضعت في حسابها عدة اعتبارات . وعندما ناقشنا المادة في اللجنة المشتركة تكلمنا في عدة أمور ، ولا أدري كيف عدلت المادة وأصبحت بصورتها الحالية .

فلقد تكلمنا عن حدود الارتفاع ، ولقد أجاب السيد رئيس اللجنة الآن في رده على تساؤل السيد العضو حازم أبو سنيت ، وقال أن حدود الارتفاع ثلاثون مترا . ولكنني أقول أن هذه المادة لم تذكر ذلك . ولقد ذكر أن الحد الأقصى للارتفاع ثلاثون مترا بما لا يزيد على مرة ونصف من عرض الشارع ، وهذا سوف يضر قاطني الأحياء الشعبية .

فالمادة الثالثة في فقرتها الثانية تنص على أنه « وفي هذه الحالة تقف هذه الاجراءات إلى أن يتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ خلال خمسة عشر يوما . فإذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح أو الممتلكات أو تتضمن خروجا على خط التنظيم أو مجاوزة للحد الأقصى للارتفاع المحدد قانونا » .

وهذا الحد الأقصى يتضمن امرين الأول - أن يكون ٣٠ مترا ، والثاني - مرة ونصف مرة من عرض الشارع . فبالنسبة لكون الحد الأقصى للارتفاع ٣٠ مترا ، فأنني أوافق على ذلك . لأن هذا سيقضي على ظاهرة القيام ببناء عمارات من ثلاثين طابقا ، وبالتالي سيزال ما يزيد على عشرة طوابق . أما بالنسبة للأمر الثاني وهو أنه مقيد بما لا يزيد على مرة ونصف من عرض الشارع ، فمعنى ذلك أن من يقوم بالبناء في شارع عرضه خمسة أو ستة أمتار بالأحياء الشعبية مثل حي الدرب الأحمر أو الخليفة أو الجمالية مثلا فيجب ألا يزيد البناء على ثلاثة أدوار . وإذا ما قام ببناء خمسة أو ستة أدوار فعليه أن يزيل دورين أو ثلاثة ، وبالتالي سنواجه مشكلة كبرى . لذلك أرى أنه لا بد من النص في المادة على أن يكون الحد الأقصى للارتفاع ٣٠ مترا ولا تنص على تقييده بما لا يزيد على مرة ونصف من عرض الشارع ( راجع مناقشة مجلس الشعب لمشروع القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ - مضبطة مجلس الشعب بجلسته ١٩٨٣/٦/٥ ) .

(٤) كذلك نورد هنا النص الكامل لتقرير اللجنة المشتركة من لجنتي الاسكان والمرافق العامة والتعمير ، والشئون الدستورية والتشريعية ، ومكتب لجنة الحكم المحلي والتنظيمات الشعبية ، بصدد المادة الثالثة المستحدثة ، بخصوص القواعد الخاصة بالتصاريح ، وذلك لأهميتها في إلقاء الضوء على المادة المذكورة قبل تعديلها بالقانون ١٩٨٤/٥٤ :

استحدثت اللجنة هذه المادة تحقيقا للمصلحة العامة وما استهدفته الاقتراحات بمشروعات قوانين المقدمة من بعض السادة الأعضاء . ذلك أن الواقع العملي كشف عن أنه في ظل العمل بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ كان يتضمن عقوبات شجعت المخالفين لتوانين البناء على التجو الذي سلفت الإشارة إليه . وبالنظر لقصور الإمكانيات المتاحة لدى الجهات الإدارية المختصة للكشف عن المخالفات وتعقب المخالفين ، أدى ذلك كله إلى تفشي ظاهرة البناء بغير ترخيص أو البناء بالمخالفة للقانون ، وتراكمت هذه المخالفات بصورة أصبح من العسير حصرها ، وظل شاغلوها ملاكا كانوا أو مستأجرين قلقين على مدى سلامة المباني التي يشغلونها .

وحين شدد العقاب بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ على جميع المخالفات مهما كانت قيمتها

ويبين من استقراء نص هذه المادة قبل وبعد التعديل الوارد عليه ، أن القانون ١٩٨٤/٥٤ ومن بعده انقانون ١٩٨٦/٩٩ قد استحدثا ثلاثة أحكام هي :

١ - تعديل الفقرة الأولى من المادة بخصوص السريان الزماني للتصالح ، وذلك باستبدال عبارة « مهلة تنتهي في ٧ يونية سنة ١٩٨٥ » ثم عبارة « مهلة تنتهي في ٧ يونية سنة ١٩٨٦ » بعبارة « ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون » ، وهذا يعنى مد المهلة التشريعية الأولى للتصالح التى كانت تنتهى خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون من ١٩٨٣/٦/٨ الى ١٩٨٣/١٢/٧. فأصبحت تلك المهلة تنتهى في ٧ يونيو سنة ١٩٨٥ ، ثم مد المهلة التشريعية الثانية للتصالح من ١٩٨٥/٦/٨ الى ١٩٨٧/٦/٧ .

أو نوعها طهر أن العقوبة لا تتناسب فى كثير من الحالات مع قيمة أعمال المخالفة ، وصدرت بعض الأحكام بتوقيع غرامة عشرة آلاف جنيه عن أعمال لا تزيد قيمتها عن ١٠٠ جنيه . لهذه الاعتبارات رأت معالجة هذا الوضع بفتح صفحة جديدة تعطى لكل من ارتكب مخالفة قبل العمل بالقانون حق التقدم بنفسه الى الجهة الادارية المختصة طالبا وقف ما اتخذ أو ما يتخذ ضده من اجراءات . وفى هذه الحالة تقوم الجهة المختصة بمعاينة العتار وتحديد حالته ، فاذا كانت الأعمال المخالفة تشكل خطرا على الأرواح أو الممتلكات أو كانت تتضمن خروجاً على خط التنظيم أو مجاوزة للحد الأقصى للارتفاع المقرر قانوناً ، وفى هذه الحالات لا يمكن التغاضى عن المخالفة ، وإنما يتعين ازالتها أو تصحيحها بقرار من المحافظ المختص . كما تضمن النص المستحدث أن تكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تتحدد على أساس ٢٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت لا تتجاوز ٥٠ ألف جنيه ، ٥٠٪ اذا كانت لا تتجاوز ١٠٠ ألف جنيه . ١٠٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة لما زاد على ذلك :

وتسببنا للفائدة نصت هذه المادة على أن تسرى على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ، ما لم يكون قد صدر فيها حكم نهائى . وفى هذه الحالة يقف نظر الدعوى الى أن يتم اتباع الاجراءات المنصوص عليها فى هذه المادة .

وتدعيماً للاسكان الاقتصادى ، نصت المادة أيضاً على ايلولة حصيلة المقابل الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظة ، وتخصص للصرف منها على أغراضه كما يخصص جانب منها لمكافأة أعضاء اللجان الفنية المنصوص عليها فى هذا القانون .

كما رأت اللجنة أن تسرى أحكام هذه المادة على جميع مدن وقرى الجمهورية ، فيما عدا المناطق والأحياء التى يصدر بتحديدتها قرار من الوزير المختص بالاسكان ، بناء على طلب المحافظ المختص خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون ( راجع تقرير اللجنة المشتركة ، لجنتى الاسكان والمرافق العامة والتمير ، والشئون الدستورية والتشريعية ، ومكتب لجنة الحكم المحلى والتنظيمات الشعبية بمجلس الشعب عن مشروع القانون ١٩٨٣/٣٠ بتعديل قانون المائى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ ) .

٢ - تعديل الفقرة الثانية من المادة بخصوص الشرط الثالث من شروط التصالح ، وذلك باستبدال عبارة « أو لقيود الارتفاع المقررة في قانون الطيران المدني الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ » بعبارة « أو مجاوزة للحد الأقصى للارتفاع المحدد قانوناً » ، وهذا يعنى أن التصالح فى مخالفات المباني كان مقيداً بعدم مجاوزة الحد الأقصى للارتفاع المحدد قانوناً ليا كان هذا القانون ، وبالتالي لم يكن من الجائز التجاوز عن التجاوزات فى الارتفاعات المحددة فى قانون المباني . أما بعد التعديل فقد أصبح التصالح فى مخالفات المباني خاضعاً لقيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدني فقط ، وبالتالي يكون من الجائز التجاوز عن التجاوزات فى الارتفاعات المحددة فى قانون المباني .

٣ - اضافة فقرة جديدة للمادة هى الفقرة الرابعة التى استحدثت حكماً جديداً ينضى بتقرير اعياء جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة (٥) .

### (٧٣) معنى التصالح فى المباني :

يعرف الفقه القانون المدنى بأنه القانون الذى ينظم العلاقات بين الأفراد بوصفهم أفراد فى المجتمع ، وبمعنى آخر ينظم العلاقات التى لا تتصل بحق السيادة أو السلطة العامة فى المجتمع ، ومن هنا فإن القاعدة العامة فى القانون المدنى هو جواز التصالح ، أى الصلح الذى يحسم به الطرفان نزاعاً قائماً أو يتوقعان به نزاعاً محتملاً وذلك بأن ينزل كل منهما على وجه التقابل عن جزء من ادعائه ( المادة ٥٤٩ مدنى ) .

ويعرف الفقه قانون العقوبات بأنه القانون الذى ينظم العلاقات بين الأفراد والدولة من الناحية الجنائية ، وبمعنى آخر ينظم العلاقات التى تتصل بحق السيادة أو السلطة العامة فى المجتمع من ناحية بيان القواعد الموضوعية التى تحدد الجرائم المترتبة على سلوك الأفراد المناهض للمجتمع وتحدد العقوبات المقررة لتلك الجرائم . ومن هنا فإن القاعدة العامة فى قانون العقوبات هو عدم جواز التصالح ( المادة الأولى عقوبات ) . والاستثناء هو جواز التصالح فى بعض الأحوال الاستثنائية ولاعتبارات معينة مثل قلة

(٥) - الأستاذ حامد عبد الحليم الشريف - وكيل أول نيابة البلدية - فى « التصالح فى المباني » ملحق أحكام المباني فى التشريع المصرى ط ١ س ١٩٨٤ ص ١١ .

الخطورة الاجرامية أو عدم الأهمية أو توفير مصروفات الاجراءات أو تبسيط الاجراءات أو رعاية المصلحة المحمية التي قد تتعلق بإرادة النيابة العامة أو بعض المصالح الحكومية أو الجهات الادارية أو المتهم أو المجنى عليه .

وقد كان المشرع المصرى يجيز الصلح فى المجال الجنائى فى مواد المخالفات كقاعدة عامة ، الا فى الأحوال الثلاثة الآتية : (أولا) متى كان القانون قد نص على عقوبة للمخالفة غير عقوبة الغرامة . (ثانيا) اذا كانت المخالفة من مخالفات اللوائح الخاصة بالمحلات العمومية . (ثالثا) اذا كان الشخص الذى وقعت منه المخالفة قد حكم عليه فى مخالفة أخرى أو دفع قيمة الصلح فى خلال ثلاثة الأشهر السابقة على وقوع المخالفة المنسوبة اليه ( المادة ٤٦ تحقيق الجنايات ) . وكانت شروط الصلح تتوقف على دفع مبلغ معين فى ميعاد معين لأشخاص معينين . فيجب على الشخص الذى تقع منه مخالفة أن يدفع قيمة الصلح وهى ١٥ قرشا مصريا ، قبل الجلسة أو خلال مدة ثمانية أيام من يوم علمه بأول عمل من الاجراءات فى الدعوى ، ويكون الدفع الى أى من مأمورى الضبطية القضائية مرخص له بذلك من ناظر الحقانية أو الى النيابة العمومية أو الى خزانة المحكمة ( المادة ٤٧ تحقيق الجنايات (٦) .

وحديثا فإن المشرع المصرى يجيز الصلح أيضا فى المجال الجنائى فى بعض الجرائم بصفة استثنائية ، سواء وردت فى مجموعتى قانونى العقوبات أو الاجراءات الجنائية أو وردت فى التشريعات الجنائية الخاصة .

ففى مجموعتى قانونى العقوبات والاجراءات الجنائية تنقضى الدعوى الجنائية بما يشبه الصلح عن طريق بعض الأسباب الخاصة وهى الشكوى والطلب والاذن ( المواد ١٨٤ و ١٨٥ و ٢٧٤ و ٢٧٧ و ٢٩٢ و ٢٩٣ و ٣٠٣ و ٣٠٦ و ٣٠٧ و ٣٠٨ عقوبات ٣ و ٩ و ١٠ اجراءات ) .

ومن التشريعات الجنائية الخاصة المنصوص فيها على التصالح القراء بقانون ١٩٦٣/٦٦ باصدار قانون الجمارك الذى أجاز للمدير العام للجمارك أن يجرى التصالح أثناء نظر الدعوى أو بعد الحكم فيها حسب الحال مقابل التعويض كاملا أو ما لا يقل عن نصفه ( المادة ١٢٤/٢ ) . ففى جرائم التهريب الضريبى مثال صريح للتصالح فى المجال الجنائى (٧) .

(٦) راجع الموسوعة الجنائية ج ٣ بند ٢٣٨ و ٢٣٩ ص ٥٧٩ .

(٧) راجع الجريدة الرسمية العدد ١٤٢ فى ١٩٦٣/٦/٢٦ .

— النشرة التشريعية العدد السادس ( يونيو سنة ١٩٦٣ ) ص ١٥٧٨ .

كذلك من التشريعات الجنائية الخاصة المنصوص فيها على التصالح القانون ١٩٨٤/٥٤ بتعديل القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المباني الحال ١٩٧٦/١٠٦ في المادة الثالثة السالفة . ويلاحظ أن المادة المذكورة لم تشر صراحة الى كلمات الصلح أو التصالح أو المصالحة ، الا أن العمل جرى على اطلاق كلمة التصالح على هذه المادة . ولعل الذي أدى الى ذلك هو ما ورد عند مناقشة أحكام مشروع القانون ١٩٨٤/٥٤ في مجلس الشعب حيث اعتبرها بعض الأعضاء ( مادة للمصالحة ) .

ويقصد بالتصالح في قانون المباني معنا خاصا يختلف عن معنى التصالح في غيره من التشريعات الجنائية الخاصة ، فليس المقصود به التغاضي عن جريمة موضوعية نظير مقابل معين ، بل المقصود به التغاضي عن جريمة شكلية نظير مقابل معين ؛ ففي جريمة المباني يكون البناء صالحا للبقاء من الناحية الفنية الهندسية ، وأن كل المخالفة الحاصلة هي أنه بنى بدون ترخيص ، وأن التغاضي يكون عن شرط سابقة الحصول على الترخيص قبل البناء ، وبالتالي عدم تطبيق القواعد الخاصة بالازالة أو التصحيح فقط (٨) .

وتتحدد طبيعة التصالح في قانون المباني بأنه تصالح اختياري ليس فيه أي اجبار . فيجوز للمخالف أن يتقدم أو لا يتقدم بطلب التصالح حسب مصلحته في ذلك ، على النحو الذي يجرى به نص المادة ١/٣ من القانون ١٩٨٣/٣٠ سواء قبل أو بعد التعديل بالقانون ١٩٨٤/٥٤ أو بالقانون ١٩٨٦/٩٩ وذلك بقوله : « يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له ٠٠٠ أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة ٠٠٠ » - فقد يرى المتهم أن تقديم طلب وقف الاجراءات وسلوك طريق التصالح لا يحقق صالحه بل يضر به ، تأسيسا على أنه لم يرتكب الجريمة أصلا وبالتالي تنتهي التهمة في حقه ويستحق البراءة . وفي هذه الحالة أوجب محكمة النقض على محكمة الموضوع استظهار الركن المادي للجريمة لمعرفة الجاني الحقيقي وذلك بقولها :

« نص كل من القانونين رقمي ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني و ٥٥ لسنة ١٩٥٤ بتنظيم وتوجيه أعمال البناء على أن الركن المادي في جريمة اقامة بناء بدون ترخيص وعلى غير المواصفات المطلوبة وبدون موافقة اللجنة الادارية المختصة ، هو انشاء البناء أو اجراء العمل . ولما كان الحكم

(٨) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٢٢٥ .

المطعون فيه قد خلا من بيان هذا الركن من أركان الجريمة باسناده الى مقارنة مدلوله عليه بما يثبت في حقه طبقا لما أوجبه المادة ٣١٠ من قانون الاجراءات الجنائية في كل حكم بالأدانة من بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة وإذلة على وقوعها ممن نسبت اليه ، فإنه يكون حكما قاصر البيان واجب النقض .

**ولما كان الطاعن قد دفع امام محكمة الموضوع بانقطاع صلته بالمبنى كدية وقدم ما يشهد لذلك من المستندات ، وطلب تحقيقه بضم « ملف البلدية » وندب خبير هندسي لاثبات وتحقيق ملكية هذا العقار واسم مالكة ، الا أن المحكمة سكنت عن هذا الدفاع ايرادا له وردا عليه ، مع كونه دفاعا جوهريا ، لأن من شأنه ان صح أن تندفع به التهم المسندة اليه وان يتغير وجه الرأي في الدعوى . ومن ثم يكون حكمها قاصر البيان واجب النقض ، (٩) .**

ويلاحظ أنه بالرغم من أن طبيعة التصالح في قانون المباني أنه اختياري وليس اجباريا ، فيجوز للمخالف أن يتقدم أو لا يتقدم بطلب التصالح حسب مصلحته في ذلك - كما قلنا - الا أن محكمة النقض قد ذهبت في أخذت أحكام المباني الى استعمال الحق المقرر لها قانونا في شأن حالات واجراءات الطعن في المواد الجنائية طبقا للمادة ٣٥/٢ من القانون ١٩٥٩/٥٧ وقامت من تلقاء نفسها بنقض الحكم لمصلحة المتهم على أساس القانون الأصلح للمتهم ، مفسحة له المجال لتطبيقه اذا تحققت. موجباته أي اذا تحققت شروط تطبيقه فقالت .:

« من المقرر أن لمحكمة النقض - طبقا لنص المادة ٣٥ من القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٥٩ - في شأن حالات واجراءات الطعن بالنقض أمام محكمة النقض - أن تنقض الحكم لمصلحة المتهم من تلقاء نفسها اذا صدر بعد الحكم المطعون فيه قانون أصلح للمتهم يسري على واقعة الدعوى ، وكان القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ الصادر في ٣/٤/١٩٨٤ ، والمعمول به اعتبارا من ١٣/٤/١٩٨٤ بتعديل المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، المعدل لبعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء قد نص في المادة الأولى منه على أنه : « ..... » ولم كان ذلك ، وكان القانون سالف الذكر بما نص عليه في المادة الأولى فيه يتحقق به معنى القانون الأصلح للطاعن في حكم المادة الخامسة من قانون

العقوبات ، اذ انشأ له مركزاً قانونياً اصلاح ، بما اشتملت عليه احكامه من إعفاء من عقوبة الغرامة المقررة للجرائم المسندة اليه متى كانت الأعمال المخالفة لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه - كما هو الحال في الدعوى المطروحة - اذا ما تحققت موجباته ، فانه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والاحالة حتى تتاح للطاعن فرصة محاكمته من جديد على ضوء أحكام القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ سالف الذكر ، دون حاجة الى بحث أوجه الطعن ، (١٠) .

### (٧٤) السريان الزماني للتصالح :

تنص المادة ١/٣ و ٢ من قانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠ على انه :

« ١ - يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له - قبل العمل بهذا القانون - أن يقدم طلباً الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون ، لوقف الاجراءات التي اتخذت أو تتخذ ضده ، .

٢ - وفي هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة ، بمنعرة اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في مدة لا تتجاوز شهراً - فاذا تبين أنها تشكل خطراً على الأرواح أو الممتلكات ، أو تتضمن خروجاً على خط التنظيم ، أو مجاوزة للحد الأقصى للارتفاع المحدد قانوناً - وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لاصدار قرار بالازالة أو التصحيح وفقاً لحكم المادة ١٦ من ذلك القانون ، . .

وتنص المادة ١/٣ و ٢ من القانون ١٩٨٣/٣٠ بعد تعديلها بقانون التصالح الثاني ١٩٨٤/٥٤ على انه :

« ١ - يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له - قبل العمل بهذا القانون - أن يقدم طلباً الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال مهلة تنتهي في ٧ يولية سنة ١٩٨٥ ، لوقف الاجراءات التي اتخذت أو تتخذ ضده ، .

٢ - وفي هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال

موضوع المخالفة ، بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، في مدة لا تجاوز شهرا - فاذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح والممتلكات ، أو تتضمن خروجا على خط التنظيم ، أو لقيود الارتفاع المقررة في قانون الطيران المدني الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ - وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لإصدار قرار بالازالة أو التصحيح وفقا لحكم المادة ١٦ من ذلك القانون .

وتنص المادة ١/٣ من القانون ١٩٨٣/٣٠ بعد تعديلها بقانون التصالح الثالث ١٩٨٦/٩٩ على أنه :

« يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له - قبل العمل بهذا القانون - أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية ، خلال مهلة تنتهي في ٧ يولية سنة ١٩٨٧ لوقف الاجراءات التي اتخذت أو تتخذ ضده . »

ويبين من الفقرة الأولى بعد تعديلها بقانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠ ، أن السريان الزماني لقواعد التصالح كان يحدد مهلة التصالح بسنة شهور من تاريخ العمل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ . ولما كان هذا القانون قد صدر ونشر في ٧ يونيو سنة ١٩٨٣ على أن يعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، فإن تاريخ العمل به هو يوم ٨ يونيو سنة ١٩٨٣ . وعلى ذلك فإن المهلة التشريعية المحددة لسريان قواعد التصالح تنتهي في يوم ١٢/٧/١٩٨٣ .

كذلك يبين من هذه الفقرة بعد تعديلها بقانون التصالح الثاني ١٩٨٤/٥٤ ، أن المشرع قد عمد الى النص على مهلة ثانية للتصالح مدتها حوالي ١٤ شهرا ( ١٩٨٤/٤/١٣ - ١٩٨٥/٦/٧ ) ، وذلك بعد أن انتهت المدة الأولى في ١٢/٧/١٩٨٣ . ولعل الذي دفع المشرع الى اطلاق مهلة التصالح ، أنه كان قد حدد هذه المهلة بسنة شهور ( ١٩٨٣/٦/٨ - ١٩٨٣/١٢/٧ ) تقف فيها الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٦ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ في مدة لا تجاوز شهرا ( المادة ٢/٣ ) . وكان هذا التحديد التحكيمي بمثابة المأزق الذي وجد المشرع نفسه فيه . فقد كشف

العمل عن عدم كفاية المدة لكي تنتهى اللجان المختصة من معاينة طلبات الاتصال الكثيرة التى أوجبت انتهائها خلال مدة لا تجاوز شهرا من تاريخ التقدم بطلب الاتصال . ولذلك عمد المشرع الى اطالة المهلة الثانية الى أكثر من ضعفى المهلة الأولى .

كذلك يبين من هذه الفقرة بعد تعديلها بقانون التصالح الثالث ١٩٧٦/٩٩ ، أن المشرع قد عمد الى النص على مهلة ثلاثة للتصالح مدتها حوالى ١١ شهرا ( ١٩٩٦/٧/٣ - ١٩٨٧/٦/٧ ) ، وذلك بعد أن انتهت المدة الثانية فى ١٩٨٥/٦/٧ .

ويبين من الفقرة الثانية أن المشرع يحدد مهلة معاينة الأعمال المخالفة بمدة شهر ، تقف فيه الاجراءات . ونرى - فبح البعض - أنه كان من الأفضل لو لم يحدد المشرع مدة الوقف هنا بشهر ، وإنما يكون الوقف غير محدد المدة ، بمعنى أن يكون الوقف حين الفصل فى طلب التصالح بالقبول أو الرفض ، حتى تكون الفرصة متاحة أمام لجان التصالح للمعاينة والبت فى الطلبات المقدمة للتصالح (١٢) .

### الخلاف العمل حول السريان الزمانى لقوانين التصالح :

ذهبت المحاكم الدنيا الى تطبيق السريان الزمانى لقانون التصالح تطبيقا خاطئا ، استنادا الى حكم النقض الجنائى الصادر فى ١٩٨٤/٥/٦ فى الطعن ٥٣/٦٤٣٥ قضائية ، والقاضى باعتبار أن قانون التصالح ١٩٨٤/٥٤ أصح للمتهم فى حكم المادة الخامسة من قانون العقوبات وينطبق على كافة الوقائع سواء السابقة او اللاحقة عليه ، وسواء قدم او لم يقدم طلب الاتصال ، وايا كان وصف المخالفة ما دامت أقل من عشرة آلاف جنيه ، وذلك لثلاثة أسباب :

الأول : أن المقرر قانونا أن القانون الأصح للمتهم يسرى باثر فوري .

والثانى : أن المادة ٣/١ و ٤ من القانون ١٩٨٤/٥٤ تنص على أنه : « وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالى ٠٠٠ » « وتعفى جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة فى هذه المادة » .

**والثالث :** أن المشرع لم يسعفنا بقانون آخر ينظم العلاقة فيما بعد بفترة انتهاء سريان قانون التصالح في ١٩٨٧/٦/٧ (١٣) .

**ووجه الخطأ في مذهب المحاكم الدنيا يتلخص في الرد على الأسباب الثلاثة السالفة على النحو الآتي :**

**الأول :** أنه إذا كان صحيحا أن القانون الأصلح للمتهم يسرى بأثر فوري على النحسو الوارد بالمادة ١/٥ من قانون العقوبات ، إلا أن هذا السريان ينحسر عن القوانين المؤقتة ، التي تتضمن فترة محددة لسريانها على النحو الوارد بالمادة ٤/٥ من قانون العقوبات والمادة ١/١ من قانون التصالح الثاني ١٩٨٤/٥٤ .

**والثاني :** أن عبارتي الفقرتين ٣ و ٤ من المادة الأولى من قانون التصالح جاءتتا بصدد بيان حدود العقوبة المقررة ، في حين تسبقهما الفقرة الأولى من ذات المادة بصدد بيان الشروط الواجب توافرها ابتداء في الواقعة المخالفة وأولها أن يكون وقوع المخالفة قبل العمل بقانون التصالح أي قبل يوم ١٩٨٣/٦/٨ ، بالإضافة الى باقي الشروط الأخرى وهي :

١ - أن تكون المخالفة مؤثمة طبقا لأحكام قانون المباني ووقعت قبل العمل بقانون التصالح الأول .

٢ - ألا تشكل المخالفة خطرا على الأرواح والممتلكات .

٣ - ألا تتضمن المخالفة خروجاً على خط التنظيم .

٤ - ألا تتضمن المخالفة خروجاً على قيود الارتفاع المقررة في قانون الطيران المدني ١٩٨١/٢٨ .

٥ - أن يقدم المخالف طلب التصالح خلال المهلة التي تحددها قوانين التصالح ، حتى ولو كانت قيمة الأعمال المخالفة ، لا تزيد على عشرة آلاف جنيه .

**والثالث :** أن عدم اسعاف المشرع بقانون آخر ينظم العلاقة بعد فترة

---

(١٣) الحكم ١٩٨٤/٢٤٤ جنح بلدية اللبان بالاسكندرية الصادر بجلسة ١٩٨٦/١/٢ .

- الحكم ١٩٨٦/٢٥٣٤ جنح بلدية الرمل بالاسكندرية الصادر بجلسة ١٩٨٦/٦/١٤ .

- الحكم ١٩٨٦/٢٥٥٦ جنح بلدية الرمل بالاسكندرية الصادر بجلسة ١٩٨٦/٦/١٤ .

- عكس ذلك ؛

- الحكم ١٩٨٣/١١٥٩ جنح بلدية العامرية الصادر بجلسة ١٩٨٦/١/٢٩ .

- ساعدنا في الحصول على هذه الاحكام الأستاذ طارق صفى الدين مدير نيابة البلدية

بالاسكندرية حيثئذ .

انتهاء سريان قانون اتصالح الثالث فى ١٩٨٧/٦/٧ لا يعد مبررا لتطبيق القانون تطبيقا خاطئا ، ثم أن حكم النقض السالف لا يعد سندا لهذا التطبيق ، لأن محكمة النقض لم ترفع بتطبيق قانون اتصالح على الواقعة المعروضة باعتباره قانونا أصلا ، بل كل ما فعلته هو أنها أفسحت المجال لتطبيقه إذا تحققت موجباته - كما قالت المحكمة - أى إذا تحققت شروط تطبيقه السالف (١٤) .

وقد انتصرت محكمة النقض أخيرا لرأينا فى الأحكام الجنائية التى أصدرتها فى السنتين ٥٨ و ٥٩ قضائية ، على النحو الذى سنبينه عند الكلام على شروط الاتصالح .

### (٧٥) السريان المكاني للاتصالح :

تنص المادة ٧/٣ من القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل بالقانون ١٩٨٤/٥٤ على أنه :

« وتسرى أحكام هذه المادة على جميع مدن الجمهورية والقرى التى صدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان بتطبيق القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ عليها ، وذلك فيما عدا المناطق والأحياء التى يصدر بتحديداتها قرار من الوزير المختص بالاسكان ، بناء على طلب المحافظ المختص ، خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون (١٥) .

ويبين من هذه الفقرة أن القاعدة العامة فى السريان المكاني للاتصالح هى سريانه على جميع مدن الجمهورية . وتنص المادة الأولى من قانون الحكم المحلى ١٩٧٩/٤٣ على أن :

« ١ - وحدات الحكم المحلى هى المحافظات والمراكز والمدن والأحياء والقرى ، ويكون لكل منها الشخصية الاعتبارية ، ويتم إنشاء هذه الوحدات وتحديد نطاقها والغاؤها على النحو التالى :

( أ ) المحافظات : بقرار من رئيس الجمهورية ، ويجوز أن يكون نطاق المحافظة مدينة واحدة .

( ب ) باقى الوحدات بقرار من المحافظ ، بعد موافقة كل من المجلس

---

(١٤) يشاركنا هذا رأى الأستاذ طارق صفى الدين مدير نيابة البلدية بالاسكندرية .

(١٥) كانت هذه الفقرة برقم ٦ فى المادة ٣ من القانون ١٩٨٣/٣٠ ، ثم أصبح برقم ٧ بعد تعديله بالقانون ١٩٨٤/٥٤ دون تعديل فى الأحكام الموضوعية .

الشعبي المحلي للمحافظة المختصة ومجلس المحافظين .  
٢ - ويجوز أن يشمل نطاق الوحدة المحلية للقرية مجموعة من القرى المتجاورة ، ويكون للمحافظة ذات المدينة الواحدة الموارد والاختصاصات المقررة للمحافظة والمدينة ، (١٦) .

كذلك يبين من هذه الفقرة أن القاعدة العامة في السريان المكاني للتصالح هي سريانه على القرى التي يصدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان بتطبيق القانون ١٩٧٦/١٠٦ عليها . وهذا أمر طبيعي ، لأنه إذا كان قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ لا يسرى أصلا على قرية معينة ، فلا يتصور نشوء جريمة مباني بتلك القرية ، وبالتالي فلا حاجة لسريان القواعد الخاصة بالتصالح عليها .

ويستثنى من القاعدتين السابقتين المناطق والأحياء التي يصدر بتحديداتها قرار من الوزير المختص بالاسكان ، بناء على طلب المحافظ المختص ، خلال ثلاثة شهور من تاريخ العمل بقانون المباني الحالي ١٠٦/١٩٧٦ ، في ٩/٩/١٩٧٦ .

ويلاحظ أن المادة ٢٩/١ و ٢ من قانون المباني الحالي المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ تنص على أن :

« ١ تسرى أحكام الباب الثاني من هذا القانون على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لقانون الحكم المحلي .  
٢ - ويجوز لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياسية أو تحقيقا لغرض قومي أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران إعفاء مدينة أو قرية أو جهة من تطبيق بعض أحكام الباب الثاني من هذا القانون أو لاثنته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك دون المساس بحقوق الغير » .

ويستفاد من هاتين الفقرتين مجتمعيتين ، أن القاعدة العامة هي سريان الباب الثاني من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على جميع عواصم المحافظات والمدن والقرى ، إلا القرى التي تستثنى للأسباب المذكورة . بينما يستفاد من المادة ٣/٧ من القانون ١٩٨٤/٥٤ أن القاعدة

(١٦) راجع الجريدة الرسمية العدد ٢٥ ( تابع ) في ١٩٧٦/٩/٢١ .

- راجع النشرة التشريعية العدد السادس ٢ يوثية سنة ١٩٧٩ ( ص ٢٧٧٥ ) .

العامه هي سريان القواعد الخاصة بالتصالح على جميع مدن الجمهورية سواء كانت عاصمة محافظة من عدمه ، ولا تبسرى على القرى الا بقرار من الوزير المختص بالإسكان . وهذا الحكم الأخير هو الواجب التطبيق بخصوص القواعد الخاصة بالتصالح عملا بالقاعدة الأصولية التي تنص بأن الخاص يقيده العام (١٧) .

## (٧٦) شروط التصالح :

تنص المادة ١/٣ و ٢ من قانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠ ، بعد تعديلها بقانون التصالح الثاني ١٩٨٤/٥٤ على أنه :

« ١ يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له - قبل العمل بهذا القانون - أن يقدم طلبا إلى الوحدة المحلية المختصة ، خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونية سنة ١٩٨٥ لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده .

٢ - وفى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة ، بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، فى مدة لا تجاوز شهرا ، فإذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح والممتلكات ، أو تتضمن خروجا على خط التنظيم ، أو لقيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ ، وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لإصدار قرار بالازالة أو التصحيح وفقا لأحكام المادة ١٦ من ذلك القانون » .

وتنص المادة ١/٣ من قانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠ بعد تعديلها بقانون التصالح الثالث ١٩٨٦/٩٩ على أنه :

« يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له - قبل العمل بهذا القانون - أن

(١٧) الفقرة الأولى وحدها لا تؤدي إلى هذا المعنى ، لأنها أغفلت النص على سريان الباب الثانى من قانون المبانى الحال ١٩٧٦/١٠٦ على القرى بجانب عواصم المحافظات والمدن . والفقرة الثانية وحدها لا تؤدي إلى هذا المعنى ، لأنها تستثنى القرى من هذا التطبيق للأسباب الواردة بها ، مع أن الفقرة الأولى لم تشملها . ومن هنا يجب النظر إلى الفقرتين معا لرفع التناقض بينهما والتوفيق بين حكميهما .

يقدم طلبا إلى الوحدة المحلية ، خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونية سنة ١٩٨٧ ،  
لوقف الاجراءات التى اتخذت أو يتخذ ضده ،

ويبين من هذه الفقرات أن شروط التصالح خمسة هى على التوالى  
١ - أن تكون المخالفة مؤتمة طبقا لأحكام قانون المباني ، ووقعت  
قبل العمل بقانون التصالح الأول .

٢ - ألا تشكّل المخالفة خطرا على الأرواح والممتلكات .

٣ - ألا تتضمن المخالفة خروجاً على خط التنظيم .

٤ - ألا تتضمن المخالفة خروجاً على قيود الارتفاع المقررة فى قانون  
الطيران المدنى ١٩٨١/٢٨ .

٥ - أن يقدم المخالف طلب التصالح خلال المهلة التى تحددتها قوانين  
التصالح ، حتى ولو كانت قيمة الأعمال المخالفة ، لا تزيد على  
عشرة آلاف جنية .

## (٧٧) الشرط الأول : أن تكون المخالفة مؤتمة

### طبقا لقانون المباني

### ووقعت قبل العمل بقانون التصالح الأول :

تنص المادة ١/٣ من قانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠ المعدلة بقانون  
التصالح الثانى ١٩٨٤/٥٤ ، ومن بعده قانون التصالح الثالث ١٩٨٦/٩٩  
على أنه :

« يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦  
أو لأحكام التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون ... »

ويبين من هذه الفقرة أن الشرط الأول من شروط التصالح هو أن  
تكون المخالفة مؤتمة طبقا لقانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ . وهذا الشرط  
يظهر أولا من قول الفقرة « من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة  
١٩٧٦ ... » ، ثم يتأكد الشرط ثانيا من قول الفقرة « قبل العمل بهذا  
القانون ... » أى قبل العمل بقانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠ وعلى  
ذلك فإنه يجوز التصالح فى مخالفات المباني التى وقعت فى ظل قانون  
المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ قبل تعديله بقانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠ فى  
١٩٨٣/٦/٨ ، ولا يقبل التصالح فى مخالفات المباني التى وقعت فى ظل  
قوانين التصالح أى بعد العمل بتلك القوانين .

ولا شك أن القول بعكس ذلك يشجع الكثيرون على البناء المخالف

للقانون ، استنادا الى قصور الامكانيات المتاحة لدى الجهات الادارية المختصة للكشف عن المخالفات وتعقب المخالفين أمام تراكم هذه المخالفات وصعوبة حصرها من جهة ، ومن جهة أخرى قيام الامل بأن العقوبة قد تقتصر على الغرامة التى يتحملها فى النهاية مشتري المبنى أو الوحيدة منه ، دون أن يخسر كبار الملاك المخالفين شيئا .

وقد أصدرت محكمة النقض عشرات الأحكام الجنائية فى السنتين ٥٨ و ٥٩ القضائيتين ، سنكتفى بتفصيل خمسة أحكام منها ، ثم نشير الى باقى الأحكام فى الهامش ، وذلك على النحو الآتى . . . .

فقد قضت محكمة النقض بأن اقامة بناء قبل الحصول على ترخيص من الجهة الادارية المختصة هو فعل مؤثم ، ومعاقب عليه بعقوبة الجنحة المنصوص عليها فى المادتين ٢٢ و ٢٢ مكررا فقرة (١) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، المستبدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ايا كانت قيمة تلك الأعمال :

« ومن حيث أن المادة الرابعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، المستبدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، الذى وقعت الجريمة المبائلة فى ظل العمل بأحكامه ، قد نصت على أنه :

« لا يجوز انشاء مبان أو اقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو اجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية ، الا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أو اخطارها بذلك ، وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون » . كما نصت المادتان ٢٢ ، ٢٢ مكررا من القانون المذكور على العقوبات التى توقع على من يخالف أحكام المادة الرابعة سالفه الذكر .

ومفاد ذلك أن اقامة بناء قبل الحصول على ترخيص من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، هو فعل مؤثم ومعاقب عليه بعقوبة الجنحة المنصوص عليها فى المادتين ٢٢ ، ٢٢ مكررا فقرة (١) من القانون المشار اليه ايا كانت قيمة تلك الأعمال .

ولا يغير من هذا النظر ما كانت تنص عليه المادة الأولى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ سالف الإشارة من حظر اقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميمه ، متى كانت قيمة الأعمال المطلوب اجرائها تزيد على خمسة آلاف جنيه ، الا بعد موافقة لجنة خاصة يصدر بتشكيلها قرار من وزير الاسكان والتعمير .

ذلك أن المادة الثانية عشرة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - والذي وقعت الجريمة موضوع الطعن في ظل العمل بأحكامه - قد ألغت الحظر الوارد بنص المادة الأولى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ سالف الإشارة ، إلا فيما عدا المباني من المستوى الفاخر .

وكان الحكم المطعون فيه قد قالف هذا النظر ، بما انتهى إليه من أن قيام المطعون ضده بإقامة بناء قيمته أقل من خمسة آلاف جنيه بدون ترخيص يكون فعل غير مؤثم ، خلط بين موافقة لجنة توجيه وتنظيم أعمال البناء المنصوص عليها في المادة الأولى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ الملغاة ، وبين ترخيص الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ، فإن الحكم يكون قد أخطأ صحيح القانون بما يوجب نقضه (١٨) .

وقضت محكمة النقض في هذا الصدد بأن شرط الاستفادة من أحكام التبصالح ، أن تكون المخالفة قد وقعت قبل العمل بقانون التبصالح الأول ، وذلك بقولها :

« وحيث أن البين من مطالعة الأوراق ، أن الدعوى الجنائية رفعت ضد المطعون ضده ، بوصف أنه أقام بناء بدون ترخيص ، وغير مطابق للأصول الفنية ، والحكم المطعون فيه اذ قضي باعفائه من الغرامة المقررة ، قد أقام قضاءه بذلك على قوله :

« انه وقد صدر القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، والذي ينص في مادته الأولى على أن تعفى جميع المخالفات ، التي لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة الأمر الذي ترى معه المحكمة اعفاء المتهم من الغرامة المقضى بها » .

لما كان ذلك ، وكانت المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، المعدلة بالقانونين رقمي ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ ، تنص على أنه « يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له ، قبل العمل بهذا القانون ، أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال مهلة تنتهي في ٧ يونية

---

(١٨) نقض جنائي ١٩٩٠/٧/١٢ طعن ٢٤٦١ لسنة ٥٩ قضائية .

سنة ١٩٨٧ ، لوقف الإجراءات التي اتخذت أو تتخذ ضده ، وفي هذه الحالة تقف هذه الإجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة . . . ، وتكون العقوبة في جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالي : . . . :  
وكان البين من هذا النص أنه يشترط للاستفادة من أحكامه ، أن تكون المخالفة قد وقعت قبل العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٤ . . .

لما كان الحكم المطعون فيه ، قد اقتصر تبريرا لقضائه بالاعفاء من الغرامة ، على مجرد القول بأن قيمة الأعمال المخالفة ، لا تزيد على عشرة آلاف جنيه ، دون أن يستظهر سائر شروط الاعفاء . . . فانه يكون معيبا بالقصور في التسبيب الذي له الصدارة على وجوه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون ، والذي تعجز هذه المحكمة عن أن تدلي برأيها فيما تثيره الطاعنة من دعوى الخطأ في تطبيق القانون ، مما يوجب نقض الحكم المطعون فيه وإعادة . . . (١٩) .

كذلك قضت محكمة النقض بأن أعمال الحكم للاعفاء الوارد بقانون التصالح الأول ، على مبنى أقيم بعد العمل به ، يجعله معيبا بالقصور :

« وحيث ان المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء ، المعدل بالقانونين رقمي ٥٤ لسنة ١٩٨٤ و ٩٩ لسنة ١٩٨٦ تنص على أنه :

« يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له ، قبل العمل بهذا القانون ،

- 
- (١٩) نقض جنائي ١٩٩٠/٤/٢٩ طعن ٧٣٠٩ لسنة ٥٨ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩٠/٧/١٢ طعن ١٥٩٥٠ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩٠/٧/٣١ طعن ١٤٥٦٦ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩٠/١٠/٢٣ طعن ١٦٦٧١ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩٠/١٠/٢٣ طعن ١٦٦٧٥ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩٠/١٠/٢٣ طعن ١٦٦٧٦ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩٠/١٠/٢٣ طعن ١٦٦٧٧ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩٠/١٠/٣١ طعن ٨٨٤٢ لسنة ٥٨ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩٠/١١/٢١ طعن ١٦٣٨٩ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩٠/١١/٢٩ طعن ٨٩٨١ لسنة ٥٨ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩٠/١٢/١٢ طعن ١٢٤٦٥ لسنة ٥٩ قضائية .

أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونية سنة ١٩٨٧ ، لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده . وفى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات ، الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة . . . وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تتحدد على الوجه التالى ٠٠٠ وتعفى جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة فى هذه المادة ٠٠٠ الخ ، .

ويبين من ذلك - وعلى ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة - أن شرط الاستفادة بالأحكام التى تضمنها ذلك النص ، هو أن يتقدم المخالف بطلب الى الوحدة المحلية المختصة ، فى خلال المهلة المبينة به ، عن مخالفة وقعت قبل العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ . ولا ينال مما تقدم ، ان المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، استبدل بها نص المادة الأولى من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، التى استبدل بنص الفقرة الأولى منها ، نص المادة الأولى من القانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٦ ، وذلك بأن المقصود من اصدار القانونين الأخيرين هو مجرد مد المهلة المحددة لتقديم طلبات المخالفين الى الجهة الادارية المختصة خلالها .

لما كان ذلك ، وكان القانون قد أوجب فى كل حكم بالادانة ، أن يشتمل على بيان الواقعة والمستوجبة للعقوبة بيانا كافيا ، تتحقق به أركان الجريمة ، والظروف التى وقعت فيها ، والأدلة التى استخلصت منها المحكمة ثبوت وقوعها من المتهم ، ومؤدى تلك الأدلة ، حتى يتضح وجه استدلاله بها وسلامة المآخذ ، والا كان قاضرا .

لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه بعد أن استعرض المراحل التى مرت بها الدعوى ، وأورد ما تضمنه وصف التهمة ، من أن أعمال البناء أقيمت بتاريخ ١٩٨٥/٩/٥ ، اقتصر على قوله : « وحيث أنه وقد صدر القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، والذي ينص فى مادته الأولى على أن تعفى جميع المخالفات التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة ، الأمر الذى ترى معه المحكمة اعفاء المتهم من الغرامة المقضى بها » . فخلا بذلك من بيان واقعة الدعوى ، ومن الإشارة الى الأدلة التى عولت عليها المحكمة فى قضائها بالادانة ، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه - فوق أنه أخطأ فى تطبيق القانون بأعماله حكم الاعفاء على مبنى أقيم بعد العمل بأحكام القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ - يكون معيبا بالقصور الذى يوجب نقضه والإحالة ، ذلك بأن لعيوب التبسيط الموجبة للإحالة الصادرة على الطعن بمخالفة القانون

الموجب لتصحيح « (٢٠) » .

وقضت محكمة النقض بأن أعمال الحكم للاعفاء الوارد بقانون  
التصالح الأول ، على مبنى أقيم بعد العمل به ، يجعله مغيبا بالقصور :

« وحيث ان المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، بتعديل  
بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن تنظيم وتوجيه أعمال  
البناء ، المعدلة بالقانونين رقمي ٥٤ لسنة ١٩٨٤ و ٩٩ لسنة ١٩٨٦ ، تنص  
على أنه :

« يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦  
أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له ، قبل العمل بهذا القانون ،  
أن يقدم طلبا الى الوحدة المحاية المختصة ، خلال مهلة تنتهي في ٧ يولية  
سنة ١٩٨٧ لوقف الاجراءات التي اتخذت أو تتخذ ضده . وفي هذه الحالة  
تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة . . . . وتكون

- 
- (٢٠) نقض جنائي ١٩٩١/١/٣ طعن ١٢٣١٨ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩١/١/٣ طعن ١٢٣٠٩ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩١/١/٣ طعن ١٢٣١٢ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩١/١/٣٠ طعن ١٦٧٦ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩١/١/٣٠ طعن ١٦٧٩ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩١/١/٣٠ طعن ١٦٧٩ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩١/١/٣١ طعن ١٠٤٣ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩١/١/٣١ طعن ١٠٤٨ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩١/١/٣١ طعن ١٠٥٢ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩١/٢/٧ طعن ١٢٢٧٩ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩١/٢/٧ طعن ١٢٢٨٠ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩١/٢/٧ طعن ١٢٢٨١ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩١/٢/٧ طعن ١٢٢٨٢ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩١/٢/٧ طعن ١٢٢٨٤ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩١/٢/٧ طعن ١٢٢٨٥ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩١/٢/٧ طعن ١٢٢٨٦ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩١/٢/٧ طعن ١٢٣٠٦ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩١/٢/٧ طعن ١٢٣٠٨ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩١/٢/٧ طعن ١٧٣٠٧ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩١/٢/١٤ طعن ١٢٢٧٤ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩١/٢/١٤ طعن ١٢٢٧٥ لسنة ٥٩ قضائية .

العقوبة في جميع الأحوال غرامة تتحدد على الوجه التالي ٠٠٠ وتعفى جميع الأعمال المخالفة التي لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة في هذه المادة ٠٠٠ الخ » .

ويبين من ذلك - وعلى ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة - ان شرط الاستفادة بالأحكام التي تضمنها ذلك النص ، هو أن يتقدم المخالف بطلب الى الوحدة المحلية المختصة ، في خلال المهلة المبينة له ، عن مخالفة وفعت قبل العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ في ١٩٨٣/٦/٨ ٠٠٠ ولا ينال مما تقدم ان المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، استبدل بها نص المادة الأولى من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، استبدل بها نص المادة الأولى من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، التي استبدل بنص الفقرة الأولى منها ، نص المادة الأولى من القانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٦ ، ذلك بأن المقصود من اصدار القانونين الأخيرين هو مجرد مد المهلة المحددة لتقديم طلبات المخالفين الى الجهة الادارية المختصة خلالها .

لما كان ذلك ، وكان القانون قد أوجب في كل حكم بالادانة ، أن يشتمل على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة ، بيانا كافيا تتحقق به أركان الجريمة ، والظروف التي وقعت فيها ، والأدلة التي استخلصت منها المحكمة ثبوت وقوعها من المتهم ، ومؤدى تلك الأدلة ، حتى يتضح وجه استدلاله بها ، وسلامة المآخذ ، والا كان قاصرا .

لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه بعد ان استعرض المراحل التي مرب بها الدعوى ، وأورد ما تضمنته وصف التهمة ، من ان أعمال البناء أقيمت بتاريخ ١٦/٤/١٩٨٥ ، اقتصر على قوله :

« وحيث انه وقد صدر القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، والذي ينص في مادته الأولى ، على أن تعفى جميع المخالفات التي لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة ، الأمر الذي ترمى معه المحكمة اعفاء المتهم من الغرامة المقضى بها ، » .

فخلا بذلك من بيان واقعة الدعوى ، ومن الاشارة الى الأدلة التي عولت عليها المحكمة في قضائها بالادانة ، ومن ثم فان الحكم المطعون فيه - فوق أنه أخطأ في تطبيق القانون ، بأعماله حكم الاعفاء على مبنى أقيم بعد العمل بأحكام القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ - يكون معيبا بالقصور الذي يوجب نتضه والاحالة ، ذلك بأن لعيوب التسببب الموجبة للاحالة الصادرة على

وجوه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون (٢١) :

كذلك قضت محكمة النقض بأن شرط الاستفادة بالأحكام التي تضمنها قانون التصالح الأول ، أن تكون المخالفة قد وقعت قبل العمل به :

« وحيث ان المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، المعدلة بالقانونين رقمي ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٧٦ تنص على أنه :

« يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له ، قبل العمل بهذا القانون ، أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهي في ٧ يولية سنة ١٩٨٧ لوقف الاجراءات التي اتخذت أو تتخذ ضده ، وفي هذه الحالة تقف هذه الاجراءات ، الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة ... وتكون العقوبة في جميع الأحوال غرامة تجدد على الوجه التالي ... وتعفى جميع الأعمال المخالفة التي لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة في هذه المادة ... الخ » .

ويبين من ذلك - وعلى ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة - أن شرط الاستفادة بالأحكام التي تضمنها ذلك النص ، هو أن يتقدم المخالف بطلب الى الوحدة المحلية المختصة ، في خلال المهلة المبينة به ، عن مخالفة وقعت قبل العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، كما يشترط للمتمتع بالاعفاء من

- (٢١) نقض جنائي ١٩٩١/٢/١٤ طعن ١١٢٧٧ لسنة ٥٩ قضائية .
- نقض جنائي ١٩٩١/٢/١٤ طعن ١١٢٧٨ لسنة ٥٩ قضائية .
- نقض جنائي ١٩٩١/٢/١٤ طعن ١١٢٨٧ لسنة ٥٩ قضائية .
- نقض جنائي ١٩٩١/٢/١٤ طعن ١١٢٨٨ لسنة ٥٩ قضائية .
- نقض جنائي ١٩٩١/٢/١٤ طعن ١٥٢١٧ لسنة ٥٩ قضائية .
- نقض جنائي ١٩٩١/٢/٢٨ طعن ١١١١ لسنة ٥٩ قضائية .
- نقض جنائي ١٩٩١/٢/٢٨ طعن ١١١٢ لسنة ٥٩ قضائية .
- نقض جنائي ١٩٩١/٢/٢٨ طعن ١١١٥ لسنة ٥٩ قضائية .
- نقض جنائي ١٩٩١/٢/٢٨ طعن ١١١٧ لسنة ٥٩ قضائية .
- نقض جنائي ١٩٩١/٢/٢٨ طعن ١١١٨ لسنة ٥٩ قضائية .
- نقض جنائي ١٩٩١/٢/٢٨ طعن ١١٢٣ لسنة ٥٩ قضائية .
- نقض جنائي ١٩٩١/٢/٢٨ طعن ١١٢٤ لسنة ٥٥ قضائية .

الغرامة عملاً بالفقرة الرابعة من تلك المادة ، توافر الشروط ذاتها ، بالإضافة الى كون قيمة الأعمال المخالفة لا تزيد عشرة آلاف جنيه .

ولا ينال مما تقدم ، ان المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، عدلت بالقانونين رقمي ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ ، ذلك بأن المقصود من اصدار القانونين الأخيرين هو مجرد تمدد المهلة المحددة لتقديم طلبات المخالفين الى الجهة الادارية المختصة خلالها .

لما كان ذلك ، وكان القانون قد أوجب في كل حكم بالادانة ، أن يشتمل على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بيانا كافيا ، لتحقيق به أركان الجريمة ، والظروف التي وقعت فيها ، والأدلة التي استخلصت منها المحكمة ثبوت وقوعها من المتهم ، ومؤدى تلك الأدلة ، حتى يتضح وجه استدلالها بها ، وسلامة المآخذ ، والا كان قاصرا .

لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه ، بعد أن استعرض المراحل التي مرت بها الدعوى ، وأورد ما تضمنه وصف التهمة من ان أعمال البناء أقيمت بتاريخ ٢٣ يناير سنة ١٩٨٥ ، اقتصر على قوله :

« وحيث أنه بالنسبة للغرامة ، فإنه لما كانت الأعمال المخالفة أقل من عشرة آلاف جنيه ، فبتقضي الحكمة بإعفائه منها ، عملاً بالفقرة الرابعة من المادة ٣ من القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، المضافة بالقانون ٥٤ لسنة ١٩٨٤ » ، دون أن يورد الواقعة ، وأدلة الثبوت التي يقوم عليها قضاؤه ، ومؤدى كل منها ، في بيان كاف يكشف عن مدى تأييده واقعة الدعوى ، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه - فوق انه أخطأ في تطبيق القانون بأعمال حكم الاعفاء على مبنى أقيم بعد العمل بأحكام القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ - يكون مشوباً بالقصور الذي له الصدارة على وجه الطعن الآخر المتعلق بمخالفة القانون - لما كان ما تقدم ، فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والاعادة ، (٢٢) .

- 
- (٢٢) نقض جنائي ١٩٩٢/١/٩ طعن ١٢٠٨٤ لسنة ٥٩ قضائية .
  - - نقض جنائي ١٩٩١/٣/٧ طعن ١١٤٤٤ لسنة ٥٩ قضائية .
  - - نقض جنائي ١٩٩١/٣/٧ طعن ٢٢٥٧٦ لسنة ٥٩ قضائية .
  - - نقض جنائي ١٩٩١/٣/٧ طعن ١١٥٧٢ لسنة ٥٩ قضائية .
  - - نقض جنائي ١٩٩١/٣/١٤ طعن ١١٣٢١ لسنة ٥٩ قضائية .
  - - نقض جنائي ١٩٩٢/٣/١٤ طعن ١١٤٢٦ لسنة ٥٩ قضائية .
  - - نقض جنائي ١٩٩١/٣/١٤ طعن ١١٤٣٥ لسنة ٥٩ قضائية .

## (٧٨) الشرط الثاني : ألا تشكل المخالفة خطراً على الأرواح والممتلكات :

وتنص المادة ٢/٣ من قانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« وفي هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال  
موضوع المخالفة ، بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٦ من القانون  
رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، في مدة لا تجاوز شهراً . فاذا تبين أنها تشكل  
خطراً على الأرواح والممتلكات ... » .

ويبين من هذه الفقرة أن الشرط الثاني من شروط التصالح هو  
ألا تشكل المخالفة خطراً على الأرواح والممتلكات . وهذا الشرط يديهي  
أذ لا يعقل الإبقاء على المبنى المخالف وتغليب مصلحة مالكه ، في الوقت الذي  
يمثل فيه خطراً يهدد أرواح أو ممتلكات الناس .

وتقدير مدى خطورة المبنى المخالف للقانون على الأرواح أو الممتلكات  
تختص به الجهة الادارية ، وهي صاحبة التقدير المطلق في هذا الشأن .  
وتتكون هذه الجهة الادارية من المحافظ المختص أو من ينوبه في ذلك ، بعد  
أخذ رأى لجنة فنية تشكل بقرار منه على النحو الذي تنظمه المادة ١٦ من  
قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ .

ويجوز للمحافظ المختص - بعد أخذ رأى اللجنة الفنية السالفة -  
التجاوز عن الازالة في بعض المخالفات التي لا تؤثر على مقتضيات الصحة  
العامة أو من السكان أو المارة أو الجيران وذلك في الحدود التي تبينها اللائحة  
التنفيذية للقانون (المادة ١٦/٢ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة  
بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ) .

## (٧٩) الشرط الثالث : ألا تتضمن المخالفة خروجاً على خط التنظيم :

تنص المادة ٢/٣ من قانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠ المعدل بقانون

- 
- نقض جنائي ١٩٩١/٣/٢١ طعن ١٢٣٢٠ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩١/١٠/٣ طعن ٢٩٨٥٧ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩١/١١/١٧ طعن ١٤١٦٤ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩١/١٢/٥ طعن ١٤٨٥٥ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩١/١٢/١٢ طعن ١٥٥٣٤ لسنة ٥٩ قضائية .

التصالح الثاني ١٩٨٤/٥٤ على أنه :

« وفي هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال  
موضوع المخالفة ، بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٦ من القانون  
رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، في مدة لا تتجاوز شهرا . فاذا تبين أنها تشكل  
خطرا على الأرواح والممتلكات ، أو تتضمن خروجاً على خط التنظيم ... »

ويبين من هذه الفقرة أن الشرط الثالث من شرط التصالح هو  
« ألا تتضمن المخالفة خروجاً على خط التنظيم » وهذا الشرط جوهرى ،  
لأن التغاضى عنه يؤدي الى فوضى في البناء ويقضى على جمال المدينة .

تنص المادة ١٣ من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« ١ - يصدر بإعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ  
بعد موافقة الوحدة المحلية المختصة .

٢ - ومع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن  
نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين ، يحظر من وقت صدور  
القرار المشار اليه في الفقرة السابقة اجراء أعمال البناء أو التعلية في  
الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم ، على أن يعرض أصحاب الشأن تعويضاً  
عادلاً . أما أعمال التدعيم لازالة الحلل وكذلك أعمال البياض فيجوز  
القيام بها .

٣ - واذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم ، جاز للوحدة المحلية  
المختصة بقرار مسبب الغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق  
مع خط التنظيم الجديد ، سواء كان المرخص له قد شرع في القيام بالأعمال  
المرخص بها أو لم يشرع ، وذلك بشرط تعويضه تعويضاً عادلاً » (٢٣) .

وتقول المذكرة الايضاحية للقانون في هذا الصدد :

« وقد خولت المادة (١٣) المحافظ ، بعد موافقة الوحدة المحلية  
المختصة ، اصدار قرار بإعتماد خطوط التنظيم للشوارع . وحظرت على  
أصحاب الشأن من وقت صدور هذا القرار اجراء أعمال البناء أو التعلية  
في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم . وحماية لحقوق الأفراد نصت على

(٢٣) راجع الجريدة الرسمية العدد ٣٧ ( تابع ) في ١٩٧٦/٩/٩ .

- راجع الفشرة التشريعية العدد التاسع ( سبتمبر سنة ١٩٧٦ ) ص ٤٢٢٧ .

تعويضهم في هذه الحالة تعويضا عادلا . ورخصت المادة المذكورة في أعمال التدعيم لإزالة الخلل وكذا أعمال البياض .

وأجازت المادة المذكورة للوحدة المحلية المختصة إلغاء التراخيص الممنوحة أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد ، سواء كان المرخص له قد شرع في القيام بالبناء أو الأعمال أو لم يشرع بشرط تعويضه تعويضا عادلا . وقد تركت هذه المسألة جوازية لتقدير المجلس المحلي المختص لكي يوازن بين مقتضيات المصلحة العامة في إلغاء التراخيص أو تعديلها وبين التزامه بالتعويض في حالة إجراء ذلك » (٢٤) .

وقد عرفت اللائحة التنفيذية لقانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المقصود بخط التنظيم بقولها : « خط التنظيم : هو الخط المعتمد الذي يحدد الطريق ، ويفصل بين الأملاك الخاصة والمنفعة العامة » ( المادة ٢٤ ) (٢٥) .

وتتم عملية تحديد خطوط التنظيم بثلاث مراحل : في المرحلة الأولى تقوم الإدارة الهندسية بمجلس المدينة بوضع مشروع خطوط التنظيم وذلك بأعداد الخرائط المساحية لمناطق المدينة وشوارعها ، مبينا عليها الأراضي والمباني المملوكة ملكية عامة للدولة ، والأراضي والمباني المملوكة ملكية خاصة للأفراد ، والحدود والمعالم الموجودة على الطبيعة . وتعد الخريطة بمقياس رسم ١ : ٥٠٠ أو ١ : ١٠٠٠ . وإذا لم تكن هناك خريطة مساحية تقوم الإدارة الهندسية بأعداد رسم مساحي للطريق المطلوب مع وضع خطوط تنظيمية تبين معالم هذا الطريق وحدود الأملاك العامة والخاصة المطلة عليه ، ويراعى في خطوط التنظيم الاحتياجات اللازمة لاتساع الطرق وأسس التخطيط السليم (٢٦) . وفي المرحلة الثانية تعرض خطوط التنظيم السالفة

(٢٤) راجع النشرة التشريعية العدد التاسع ( سبتمبر سنة ١٩٧٦ ) ص ٢٢٥٨ .

(٢٥) عبر السيد رئيس مجلس الشعب عن المقصود بخط التنظيم بقوله :

« إننى أوضح من الناحية القانونية ففي المادة ١٦ (١٣) محل المناقشة المالك يمتلك حق العلو وحق السفلى . ولكن حق العلو يملكه لحدود مئينة والباقي ملك الدولة وهذا يعلمه الجميع . فإذا تجاوزت بالارتفاع فإنه يكون قد اعتدى على حق الدولة . وفيما يتعلق بالشوارع إذا تم خروجه عن خط التنظيم فإنه يكون كذلك معتديا على حق الدولة ، وإذا قررت الإزالة بالنسبة لهذا فإن هذا ليس اعتداء على ملكية خاصة بل هو إعادة الأمور إلى نصابها » .  
( راجع مضبطة مجلس الشعب بجلسة ١٩٨٣/٦/٥ الخاصة بمناقشة مشروع القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ ) .

(٢٦) الدكتور عبد الناصر العطار المرجع السابق بشد ١٥ ص ٣٠ .

على المجلس المحلي المختص لأخذ موافقته عليها . وفي المرحلة الثالثة يصدر المحافظ المختص قرارا باعتماد خطوط التنظيم للشوارع ( المادة ١٣/١ )

**ويحظر اجراء اعمال البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم ، ومن وقت صدور قرار المحافظ باعتماد خطوط التنظيم على النحو السالف . لأن المشرع أراد ابقاء هذه الأجزاء البارزة الواقعة خارج خطوط التنظيم على حالها حتى يزول بانتهاء عمرها الافتراضي ، فلا يجوز إعادة بنائها أو تقويتها أو تعليتها حتى لا تزيد قيمتها فتضار الحزاة العامة تبعاً لهذه الزيادة - أما أعمال التدعيم لازالة الحلل وكذلك أعمال البياض فيجوز القيام بها ( المادة ١٣/٢ ) .**

وقضت محكمة النقض في هذا الصدد :

« ١ - يتضح من استعراض نص المادتين الأولى والثالثة عشر من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ - في شأن تنظيم المباني - أن أعمال البناء والتعلية والتدعيم تستلزم الحصول على ترخيص لاجرائها ، وهي محظورة من وقت اعتماد خط التنظيم في الأجزاء البارزة عن خط التنظيم - فيما عدا أعمال الترميم لازالة الحلل وأعمال البياض .

٢ - أعمال البناء في حكم المادة الثالثة عشر من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ لا تجاوز ما يرد على المبنى من اصلاحات تقتضيها الضرورة لازالة ما يعتوره من خلل - وهي لا تعنى القيام بإنشاءات جديدة ، كما أنها تختلف عن أعمال التدعيم التي يقصد بها تقوية البناء - لأن الشارع أراد ابقاء المباني الواقعة خارج خطوط التنظيم عن حالها حتى تزال . فلا يجوز تقويتها أو تعليتها أو إعادة بنائها حتى لا تزيد قيمتها فتضار الحزينة العامة تبعاً لهذه الزيادة . - فإذا كان مفاد ما أثبتته مهندس التنظيم في محضره أن ما قام به المتهم لم يكن ترميماً لازالة خلل بواجهة مبنى بارز عن خط التنظيم ، وإنما كان هدماً وإعادة بناء مما يدخل في نطاق الأعمال المحظورة طبقاً لنص المادتين الأولى والثالثة عشر من قانون تنظيم المباني ، فإن الحكم اذ قضى باعتبار هذه الأعمال من أعمال الترميم المباح القيام بها يكون مخطئاً في تطبيق القانون على واقعة الدعوى ، مما يتعين معه نقضه نقضاً جزئياً وتصحيحه بالنسبة لعقوبة الهدم » (٢٧) .

ويستحق أصحاب الشأن تعويضا عادلا عن منعهم من البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم ، وذلك حماية لحقوقهم على النحو الذي صرحت به المذكرة الايضاحية للقانون ( المادة ١٣/٢ ) .

وقضت محكمة النقض في هذا الصدد :

« اذا كان الطاعنان قد أقاما الدعوى لمطالبة المطعون عليهم - محافظ القاهرة - وآخرين - بالتعويض ، تأسيسا على أن مصلحة التنظيم رفضت الترخيص لهما بإجراء أعمال التعلية في العقارين المملوكين لهما بسبب وجود مشروع لتوسيع الشارع . ولما كانت المادة ١٢ من قانون تنظيم المباني السابق رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ المنطبقة على واقعة الدعوى والمعمول به بعد ثلاثة اشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية: بتاريخ ١٩٦٢/٢/٤ ، وتقابلها المادة ١٣ من القانون الحالي رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ تنص على أن « يصدر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ بعد موافقه المجلس المحلي المختص ، ومع عدم الإخلال بأحكام قانون نزع الملكية يحظر من وقت صدور هذا القرار اجراء أعمال البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم ويعرض أصحاب الشأن تعويضا عادلا ، أما أعمال الترميم لازالة الحلل وأعمال البياض فيجوز القيام بها » .

مما مفاده أنه اذا صدر قرار المحافظ باعتماد خطوط التنظيم ، فإنه يحظر على أصحاب الشأن من وقت صدور هذا القرار اجراء أعمال البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خط التنظيم . غير أنه حماية لحقوق الأفراد - حسبما ورد في المذكرة الايضاحية لهذا القانون - فقد نص المشرع على الزام الادارة بتعويض أولى الشأن تعويضا عادلا في حالة الحظر من البناء أو التعلية .

لما كان ذلك فانه يكون للطاعنين وفقا للأساس المتقدم ذكره الحق في المطالبة بالتعويض عن منعهما من اجراء أعمال التعلية في العقارين المملوكين لهما ، وذلك اذا تحقق موجهه ، لا يغير من هذا النظر استنادهما خطأ الى قانون نزع الملكية رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ ، ذلك أن لمحكمة النقض تصحيح هذا الخطأ وأن ترده الى الأساس القانوني السليم . واذ قضى الحكم المطعون فيه برفض دعوى التعويض ، تأسيسا على عدم حصول استيلاء فعلي على العقارين المملوكين للطاعنين ، فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون ، (٢٨) .

### كذلك قضت محكمة النقض في هذا الصدد :

« مفاد المادة ١٢ من قانون تنظيم المباني السابق رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ ( المقابلة للمادة ١٣ من القانون الحالى رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ) أنه اذا صدر قرار من المحافظ باعتماد خطوط التنظيم ، فانه يحظر على أصحاب الشأن - من وقت صدور هذا القرار - اجراء أعمال البناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة عن خط التنظيم . »

غير أنه حماية لحقوق الأفراد - حسبما ورد بالمذكرة الايضاحية لهذا القانون - فقد نص المشرع على الزام الادارة بتعويض أولى الشأن تعويضا عادلا ، اذا تحقق موجبه « (٢٩) » .

ويلاحظ أن الأساس القانونى لتعويض اصحاب العقارات الخارجة عن خطوط التنظيم هو أنه مقابل منعهم من اجراء أعمال البناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم على النحو الذى نص عليه صراحة قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ ، ولا يشمل هذا التعويض قيمة العقار ومنفعته . وقضت محكمة النقض فى هذا الصدد :

« مؤدى نص الفقرة الأخيرة من المادة الأولى مكررا من القانون رقم ١٢٠ لسنة ١٩٥٤ المضافة الى الدكرى الصادر فى ٢٦ من أغسطس سنة ١٨٨٩ أن التعويض العادل الذى يمنح لملاك العقارات الخارجة عن خط التنظيم هو مقابل منعهم من اجراء البناء ، ولم يتحدث هذا القانون ولا القانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٤٨ المعدل له عن أى تعويض آخر يدفع لملاك هذه العقارات » (٣٠) :

وقد تستجد مصلحة عامة تتطلب تعديل خطوط التنظيم ، وذلك بعد سبق صدور قرار المحافظ باعتمادها . وفى هذه الحالة يصدر قرار آخر من المحافظ بتعديل خطوط التنظيم . وهنا يجوز للوحدة المحلية المختصة أن تصدر قرارا مسببا بالغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد . ويستوى عندئذ أن يكون المرخص له قد شرع أو لم يشرع فى القيام بالبناء المرخص به . وتلتزم الدولة بتعويضه على النحو السالف .

وفى جميع الأحوال السابقة ، يجب عدم الاخلال بالأحكام الواردة

---

(٢٩) نقض مدنى ١٩٨٢/٦/١٦ مجموعة محكمة النقض ٣٣ - ٢ - ٧٩١ - ١٤١ .  
(٣٠) نقض مدنى ١٩٦١/٦/١٤ مجموعة محكمة النقض ١٣ - ٢ - ٨٠٨ - ١٢١ .

بالقانون ١٩٥٤/٥٧٧ بشأن نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو للتحسين .  
ذلك أنه قد يحدث بعد اعتماد أو تعديل خط التنظيم للشوارع أن يدخل فيه  
بعض العقارات . وفي هذه الحالة يتم نزاع ملكية هذه العقارات إما للمنفعة  
العامة وإما للتحسين ، ويعوض أصحابها وفقا لأحكام هذا القانون  
( المادة الأولى من القانون ١٩٥٤/٥٧٧ ) .

### كذلك قضت محكمة النقض في هذا الصدد :

« ان المقرر في قضاء هذه المحكمة - ان لمالك العقار الذي نزع  
ملكيته للمنفعة العامة ، الحق في التعويض عن عدم الانتفاع به ، من تاريخ  
الاستيلاء الفعلي الى حين دفع التعويض . والمحكمة الموضوع تقدير التعويض  
المستحق ، مقابل ريع الأرض الميستولى عليها جبرا بغير اتباع الاجراءات  
النصوص عليها في القانون ، على الوجه الذي تراه المحكمة مناسبا .  
فتحكم بهذا التعويض في صورة مبلغ متجمد من المال ، أو في صورة فائدة  
تعويضية . وهي فيما تفعله من ذلك ، وفي تحديدها لسعر هذه الفائدة  
لا تخضع لرقابة محكمة النقض .

وكان الحكم المطعون فيه ، وما أيده من قضاء محكمة الدرجة الأولى ،  
وقد خلص الى ان الطاعنين بصفتهم قد أضاقا عينى النزاع الى المنفعة العامة  
دون اتباع الاجراءات القانونية ، واعتبرت - في بيان سائغ - ان هذا  
الاستيلاء يعد بمثابة غصب يستوجب مسئوليتهم عن التعويض ، متمثلا  
في ثمن الأرض الذي قدره الخبير بقيمة الريع ، فضلا عن الفوائد التعويضية  
اعتبارا من ١/١/١٩٨٣ ، على ضوء التعديل الأخير لطلبات المطعون ضدهم ،  
وهو ما يدخل في نطاق السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع ، ومن ثم يكون  
البت على الحكم في هذا الشأن على غير أساس » (٣١) .

### (٨٠) الشرط الرابع : ألا تتضمن المخالفة خروجاً على قيود الارتفاع المقررة في قانون الطيران المدني :

تنص المادة ٢/٣ من قانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠ المعدل بقانون  
التصالح الثاني ١٩٨٤/٥٤ على أنه :

« وفي هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال

(٣١) نقض مدني ١٩٩٠/٣/٢٨ طعن ٢١٦ لسنة ٥٨ قضائية .  
- الموسوعة الذهبية - الاصدار المدني - ملحق (١٣) ص ٣٢٣ .

موضوع المخالفة ، بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، في مدة لا تتجاوز شهرا . فاذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح والممتلكات ، أو تتضمن خروجاً على خطط التنظيم ، أو لقيود الارتفاع المقررة في قانون الطيران المدني الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ » .

.. ويبين من هذه الفقرة أن الشرط الرابع من شروط التصالح هو ألا تتضمن المخالفة خروجاً على قيود الارتفاع المقررة في قانون الطيران المدني . وقد رأينا أن هذا الشرط من الأحكام المستحدثة للتصالح . فقد كانت المادة ٢/٣ من القانون ١٩٨٣/٣٠ تمنع « مجاوزة الحد الأقصى للارتفاع المحدد قانوناً » ، وكان هذا يعني أن التصالح في مخالفات المباني كانت مقيدة بعدم مجاوزة الحد الأقصى للارتفاع المحدد قانوناً أي كان هذا القانون ، وبالتالي لم يكن من الجائز التجاوز عن التجاوزات في الارتفاعات المحددة من قانون المباني . أما بعد التعديل الوارد بالقانون ١٩٨٤/٥٤ فقد أصبح التصالح في مخالفات المباني خاضعاً لقيود الارتفاع المقررة في قانون الطيران المدني فقط ، وبالتالي فقد أصبح من الجائز التجاوز عن التجاوزات في الارتفاعات المحددة في قانون المباني (٣٢) . وبناءً على ذلك يجوز لكل مخالف تجاوز الحد الأقصى للارتفاع المحدد قانوناً وفقاً لقانون المباني أن يقدم طلباً للتصالح ، بشرط ألا تتضمن المخالفة خروجاً على قيود الارتفاع المقررة في قانون الطيران المدني .

**والقواعد الخاصة بقيود الارتفاع المحدد قانوناً كانت تنص عليها**  
المواد ٣٥ و ٣٦ و ٣٧ من اللائحة التنفيذية لقانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ الصادر بقرار وزارة الاسكان ١٩٧٧/٢٣٧ (٣٣) . ولكن هذه المواد ألغيت بموجب المادة ٢ من وزارة الاسكان ١٩٨٢/٦٠٠ باصدار اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط العمراني ١٩٨٢/٣ (٣٤) .

**وتنص المادة ٨١ من اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط العمراني**

- 
- (٣٢) راجع البند ٧٢ الأحكام المستحدثة للتصالح ص ١٨٠ ( )
  - (٣٣) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٧٠ في ١٩٧٨/٣/٢٥
  - النشرة التشريعية العدد الثالث ( مارس سنة ١٩٧٨ ) ص ١٥٠٤
  - (٣٤) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٢٦٢ في ١٩٨٢/١١/١٨
  - ملحق مجلة المحاماه تشريعات عام ١٩٨٢ ج ٢ ص ٤١٣

١٩٨٢/٣ على القواعد الخاصة بقيود الارتفاع المحدد قانونا ، وذلك على النحو الآتي :

« تسرى في المدن والقرى التي لم يتم اعتماد التخطيط العام والتخطيط التفصيلي لها الاشتراطات الواردة في البنود التالية :

١ - يشترط فيما يقام من الأبنية على جانبي الطريق عاما كان أو خاصا ألا يزيد الارتفاع الكلي لواجهة البناء المقامة على حد الطريق على مثل وربع مثل البعد ما بين حديه إذا كانا متوازيين ، بشرط ألا يزيد ارتفاع الواجهة على ٣٠ مترا . وتقاس الارتفاعات المذكورة أمام منتصف واجهة البناء لكل واجهة مقاسا من منسوب سطح الرصيف إن وجد ، وإلا فمن منسوب سطح محور الطريق (٣٥) .

وإذا كان حدى الطريق غير متوازيين كان مدى الارتفاع مثل وربع مثل المسافة المتوسطة بين حدى الطريق أمام واجهة البناء وعموديا عليها .

٢ - وإذا كان البناء يقع عند تلاقي طريقين متعامدين يختلف عرضاهما ، جاز أن يصل الارتفاع في الواجهة المطلة على أقل الطريقين عرضا إلى أقصى الارتفاع المسموح به بالنسبة إلى أكبر الطريقين عرضا ، وذلك في حدود طول من الواجهة مساو لعرض الطريق الأوسع مقياسا من رأس الزاوية عند تقابل أقل الطريقين عرضا مع الخط المقرر للبناء على الطريق الأوسع . ويشترط ألا يزيد على خمسة وعشرين مترا وألا تقل المسافة بين محور الطريق الأصغر وبين حد البناء عن ثمن ارتفاع أعلى واجهة للبناء المطلة عليه . فإذا قلت المسافة المذكورة عن هذا القدر جاز الارتداد بمائتي الواجهة بمقدار الفرق على أن يبدأ هذا الارتداد بعد الارتفاع القانوني المسموح به بالنسبة إلى عرض الطريق الأصغر . ويعفى من الارتداد المشار إليه ناصية البناء على الطريق الأصغر بطول ١٢ مترا مقياسا من رأس الزاوية عند تقابل أقل الطريقين عرضا مع الخط المقرر للبناء على الطريق الأوسع .

وإذا كان البناء يقع على طريقين متعامدين عند موقع البناء أو على طريقين متقابلين عند موقع البناء وكانا غير متعامدين جاز أن يصل الارتفاع في

---

(٣٥) اقترحت السيدة/بشينة الطويل عضو مجلس الشعب أن يكون ارتفاع المبنى عرص الشارع مرتين ، بحيث لا يزيد عن ٣٥ مترا . فإذا كان عرض الشارع عشرة أمتار فيكون الارتفاع المسموح به هو ٢٠ مترا أى حوالى سبعة أذوار على أساس إدراج هذا الاقتراح في اللائحة التنفيذية ( راجع مضبطة مجلس الشعب بجلسة ١٩٨٣/٦/٥ الخاصة بمناقشة مشروع القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ ) .

الواجهة المطلّة على الطريق الأقل عرضاً إلى أقصى الارتفاع المسموح به بالنسبة إلى الطريق الأوسع إذا كانت في حدود عمق من الواجهة المطلّة على الطريق الأوسع مساوٍ لعرضه وطبقاً للاشتراطات المشار إليها في الفقرة السابقة - على أنه إذا زاد عمق البناء على عرض الطريق الأوسع يحدد ارتفاع المبنى طبقاً للبند (١) مع افتراض وجود مستوى رأسى في حدود عمق مساوٍ لعرض الطريق الأوسع مقيساً من ذلك الطريق لتتلاقى عنده مستويات الارتداد على الطريقين .

وإذا كان البناء يقع على طريق عام يختلف عرضه عند البناء عن العرض الوارد في المرسوم أو القرار المقرر لخطوط تنظيمية وجب حساب الارتفاع على أساس خطوط التنظيم المقررة متى كان قد بدى في اتخاذ إجراءات تنفيذ القرار المعدل لخطوط التنظيم ، والا فيكون الحساب على أساس عرض الطريق القائم .

٣ - ويجوز للمجلس المحلي المختص بقرار يصدر منه أن يقسم المدينة من حيث ارتفاع المباني بها كما يلي :

الفئة الأولى : لا يزيد الارتفاع الكلى لواجهة البناء فيها على مثل وربع مثل من البعد ما بين حدى الطريق .

الفئة الثانية : لا يزيد الارتفاع الكلى لواجهة البناء فيها على مثل البعد ما بين حدى الطريق .

الفئة الثالثة : لا يزيد الارتفاع الكلى لواجهة البناء فيها على ثلاثة أرباع البعد ما بين حدى الطريق .

وفي جميع هذه الحالات يجب ألا يتجاوز ارتفاع واجهة البناء على الصامت ٣٠ متراً .

٤ - للمجلس المحلي المختص بقرار يصدره أن يسمح في شوارع معينة أو مناطق محددة في المدينة مجاوزة حد الارتفاع الأقصى للبناء المشار إليه في البند (١) ، وفي حدود الارتفاع المسموح به بالنسبة إلى عرض الطريق ، وبشرط ألا يتجاوز مكعب المباني في مختلف الأدوار محسوباً من سطح الطريق وعلى أساس الوحدات المترية ما يلي :

( أ ) ثمانية عشر مثلاً لمسطح قطعة الأرض المخصصة لإقامة البناء عليها في مناطق الفئة الأولى المشار إليها في البند ٣ .

( ب ) اثني عشر مثلاً لمسطح قطعة الأرض المخصصة لإقامة البناء عليها في مناطق الفئة الثانية المشار إليها في البند ٣ .

(ج) ستة أمثال قطعة الأرض المخصصة. لاقامة البناء عليها فى مناطق الفئة الثالثة المشار إليها فى البند ٣ .

٥ - يصرح بتجاوز الارتفاعات المقررة فى القواعد السابقة بالنسبة لآبار السلاالم أو غرف آلات المصاعد أو خزانات المياه أو أجهزة تكييف الهواء بمقدار خمسة أمتار وبمقدار متر واحد للدراوى والأغراض الزخرفية على أن يقتصر الاستعمال على هذه الأغراض .

ويصرح فى دور العبادة والمباني العامة بمجاوزة الارتفاعات المذكورة للقباب والأبراج الزخرفية والمآذن ، وذلك بعد موافقة المجلس المحلى المختص .

٦ - ولا يجوز عمل بروز فى واجهات المباني المقامة على حافة الطريق عاما كان أو خاصا الا طبقا للشروط والأوضاع الآتية :

( أ ) يجوز فى المباني المقامة على خط التنظيم فى الطرق المعتمدة وعلى خط البناء فى الطرق الخاصة أو غير المقرر لها خطوط تنظيم أن يبرز عن هذا الخط سفلى أو اكتاف أى مبنى بمقدار لا يزيد على ٧ سم ، بشرط ألا يتجاوز ارتفاع السفلى أو الاكتاف بمقدار أربعة أمتار من منسوب سطح الرصيف .

(ب) يجوز عمل كورنيش أو بروز نافذة بلكون فى الدور الأرضى بشرط أن يقام على ارتفاع لا يقل عن مترين ونصف من منسوب سطح الرصيف ، ولا يزيد بروزه على صامت الواجهة على ١٠ سم فى الشوارع التى عرضها من ٨ الى ١٠ متر ، وعلى ٢٠ سم فى الشوارع التى يزيد عرضها على عشرة أمتار .

(ج) يجب على المباني المقامة على حد الطريق ألا يقل الارتفاع بين أسفل جزء من البلكونات وأعلى سطح طروفية الرصيف أو منسوب محور الشارع فى حالة عدم وجود رصيف عن أربعة أمتار .

( د ) لا يجوز أن يتعدى أقصى بروز البلكونات المكشوفة ١٠٪ من عرض الطريق ولا يتجاوز البروز ١٢٥ مترا . كما يجب أن يترك ١٥٠ مترا من حدود المباني المتجاورة بدون أى بروز للبلكونة فيها . وإذا كانت الزاوية الخارجية بين واجهتى مبنين متجاورين تقل عن ١٨٠ درجة أن يترك متر ونصف من منتصف الزاوية بين الواجهتين دون عمل بروز بها .

(هـ) ويجوز البروز بكرائش أو عناصر زخرفية بمقدار ٢٥ سم زيادة على البروز المسموح به بالنسبة الى عرض الطريق طبقا لنص البند السابق أو من صامت الواجهة فى الأجزاء غير المسموح بعمل بلكونات بها وفى الواجهات المطلة على أفنية خارجية .

أما القواعد الخاصة بقيود الارتفاع المقررة في قانون الطيران المدني ١٩٨١/٢٨ فتتضمن عليها المواد ٢٢ - ٢٦ وذلك على النحو الآتي :

فتنص المادة ٢٢ من القانون على حقوق الارتفاق الجوية بقولها :

« تنشأ حقوق ارتفاق خاصة تسمى حقوق ارتفاق جوية لتأمين سلامة الملاحة الجوية وحسن عمل أجهزتها ، وتشمل على الأخص ما يأتي :

١ - إزالة أو منع إقامة مبان أو منشآت أو أغراس أو أسلاك أو أية عقبة مهما كان نوعها أو تحديد ارتفاعها ، وذلك في المناطق المجاورة للمطارات ومنشآت الأجهزة الملاحية .

٢ - وضع علامات للارشاد عن العوائق التي تشكل خطرا على سلامة الملاحة الجوية » .

وتنص المادة ٢٣ من القانون على حدود حقوق الارتفاق بقولها :

« يحدد وزير الطيران المدني نطاق ومدى حقوق الارتفاق الجوية والمناطق التي تقرر فيها ، بما يكفل تأمين سلامة الملاحة الجوية وحماية الأشخاص والممتلكات ، وذلك كله طبقا للقواعد والأنظمة الدولية المقررة في هذا الشأن » (٣٦) .

---

(٣٦) صدر قرار وزارة السياحة والطيران المدني رقم ( ٤٤١/ط ) لسنة ١٩٨٦ في ١٥/١٢/١٩٨٦ :

مادة (١) تنفيذا لنص المادة ٢٣ من القانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ المشار اليه ، التي تحدد حدود حقوق الارتفاق المقررة للمطارات ، بمراعات درجة كل مطار على النحو الوارد بالملاحق رقم (٤) لاتفاقية الطيران المدني الدولي .

تحدد درجة المطارات بجمهورية مصر العربية طبقا لما يلي :

١ - مطارات درجة ( E — 4 )

مطار القاهرة - مطار الاسكندرية - مطار الأقصر - مطار شرم الشيخ .

٣ - مطارات درجة ( D — 4 )

مطار الغردقة - مرسى مطروح - أسبوط - أسوان - الواحات .

٣ - مطارات درجة ( C — 4 )

سانت كاترين - أبو سمبل - العريش .

٤ - مطارات درجة ( C — 3 )

بور سعيد .

٥ - مطارات درجة ( A — 3 )

الطور .

وتنص المادة ٢٤ من القانون على المنشآت في المناطق الخاضعة للارتفاق بقولها :

« لا يجوز . . . تشييد أى بناء أو إقامة أية عوائق في المناطق المشمولة بحقوق الارتفاق الجوية ، أو اجراء أى تغيير في طبيعة أو جهة استعمال الأراضي الخاضعة للارتفاق ، الا بموجب ترخيص مسبق من سلطات الطيران المدني وطبقا للشروط المقررة » .

وتنص المادة ٢٥ على المنشآت والتجهيزات التي تؤثر على سلامة الملاحة الجوية بقولها :

(١) لا يجوز انشاء مناوره ضوئية أو لاسلكية غير واردة في خطط خدمات الطيران المدني الا بعد موافقة سلطات الطيران المدني .  
(٢) لسلطات الطيران المدني أن تطلب ازالة أو تعديل أى جهاز ضوئي قد يحدث التباس مع الأجهزة الضوئية المساعدة للملاحة الجوية . كما يجوز لها فرض ما يلزم من القيود على المنشآت التي يتصاعد منها دخان أو كل ما من شأنه أن يؤثر على الرؤية في جوار المطارات أو على تأمين سلامة الملاحة الجوية .

(٣) على كل من يملك أو يستعمل تجهيزات كهربائية أو منشآت معدنية ثابتة أو متحركة من شأنها أن تحدث تداخلا يعرقل عمل الأجهزة

#### ٦ - مطارات درجة ( 2 - A ) امسية

مادة (٢) : يشترط للحصول على ترخيص بالبناء على الأراضي القريبة من المطارات ، والمحددة من هيئة الطيران المدني لكل مطار ، في اطار ما جاء بملاحق الاتفاق رقم ١٤ المشار اليه . وكذلك لاجراء أية عملية على المباني القائمة ، أن يتقدم ذوى الشأن الى الهيئة المصرية العامة للطيران المدني بطلب مرفقا به المستندات الآتية :

١ - خريطة مساحية بمقياس رسم ( ١ : ٢٥٠٠٠ ) ، ( ١ : ٥٠٠٠ ) ، مبين عليها موقع البناء ، ومعتمدة من السلطة المختصة بالحكم المحلي .

٢ - شهادة معتمدة من هيئة حكومية مختصة ، محدد بها منسوب الأرض التي ستقام عليها المبني .

مادة (٣) : تعرض الطلبات المشار اليها في المادة السابقة ، على رئيس مجلس ادارة الهيئة المصرية العامة للطيران المدني للبت فيها ، ويكون قراره في هذا الشأن نهائيا .

مادة (٤) : يصدر رئيس مجلس ادارة الهيئة المصرية العامة للطيران المدني القرارات المنفذة لما ورد بهذا القرار من أحكام . ويلغى كل حكم يخالف ذلك .

«الاسلكية أو الأجهزة المساعدة للملاحة الجوية ، أن يتقيد بالتدابير التي تعينها له سلطات الطيران المدني لازانة هذا التداخل » .

وتنص المادة ٢٦ من القانون على التعويض مقابل فرض حقوق الارتفاق بقولها :

« يدفع تعويض عادل طبقا للقواعد العامة ، وذلك مقابل فرض حقوق الارتفاق الجوية » (٣٧) .

### (٨١) الشرط الخامس : أن يقدم المخالف طلب التصالح :

خلال المهلة التي تحددها قوانين التصالح حتى ولو كانت قيمة الأعمال المخالفة لا تزيد على عشرة آلاف جنيه :

تنص المادة ١/٣ من قانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له - قبل العمل بهذا القانون - أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون ، لوقف الاجراءات التي أتخذت أو تتخذ ضده » .

وتنص المادة ١/٣ من قانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠ ، المستبدل بقانون التصالح الثاني ١٩٨٤/٥٤ على أنه :

« يستبدل بنص المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، المعدل لبعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء النص الآتي :

« يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له - قبل العمل بهذا القانون - أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال مهلة تنتهي في ٧ يولية سنة ١٩٨٥ ، لوقف الاجراءات التي أتخذت أو تتخذ ضده » .

وتنص المادة ١/٣ من قانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠ ، المستبدلة

(٣٧) راجع الجريدة الرسمية العدد ١٧ في ٢٣/٤/١٩٨١ .

- النشرة التشريعية العدد الرابع ( ابريل سنة ١٩٨١ ) ص ١٦٠٦ .

### بقانون التصالح الثالث ١٩٨٦/٩٩ على أنه :

« يستبدل بنص الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٥٤ / لسنة ١٩٨٤ ، بتعديل المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، المعدل لبعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، النص الآتي :

« يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له - قبل العمل بهذا القانون - أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال مهلة تنتهي في ٧ يولية سنة ١٩٨٧ ، لوقف الاجراءات التي اتخذت أو تتخذ ضده ،

ويبين من هذه الفقرات الثلاث ان الشرط الخامس من شرط التصالح هو ان يقدم المخالف طلب التصالح الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال المهلة التي تحددها قوانين التصالح الثلاثة على التوالي ، حتى ولو كانت قيمة الأعمال المخالفة ، لا تزيد على عشرة آلاف جنيه . . .

ويلاحظ ان المهلة التي كان يحددها قانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠ ، هي مدة ٦ شهور ، تبدأ من تاريخ العمل بهذا القانون ، أى من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية في ١٩٨٣/٦/٧ ، وتنتهى بعد ٦ شهور في ١٩٨٣/١/٦ . . .

ويلاحظ ان المهلة التي كان يحددها قانون التصالح الثانى ١٩٨٤/٥٤ ، هي حوالى ١٤ شهرا ، تبدأ من تاريخ العمل بهذا القانون ، أى من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية في ١٩٨٤/٤/١٣ ، وتنتهى بعد حوالى ١٤ شهرا في ١٩٨٥/٦/٧ . . .

كذلك يلاحظ ان المهلة التي كان يحددها قانون التصالح الثالث ١٩٨٦/٩٩ ، هي حوالى ١١ شهرا ، تبدأ من تاريخ العمل بهذا القانون ، أى من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية في ١٩٨٦/٧/٣ ، وتنتهى بعد حوالى ١١ شهرا في ١٩٨٧/٦/٧ . . .

فيشترط أن يقدم المخالف طلب الرغبة في التصالح عن مخالفة المباني الحاصلة منه . فقد رأينا عند بيان معنى التصالح في قانون المباني أن طبيعته تتحدد بأنه تصالح اختياري ليس فيه أى اجبار فيجوز للمخالف أن يتقدم أو لا يتقدم بطلب التصالح حسب مصلحته في ذلك (٣٨) . . .

ويلاحظ أنه بالرغم من وجوب توافر هذا الشرط الخامس على النجوى الذى يجرى به صراحة نص المادة ١/٣ السالف ، إلا أن محكمة النقض قد ذهبت فى أحدث أحكام المباني الى استعمال الحق المقرر لها قانونا فى شأن حالات واجراءات الطعن فى المواد الجنائية طبقا للمادة ٢/٣٥ من القانون ١٩٥٩/٥٧ ، وقامت من تلقاء نفسها بنقض الحكم لمصلحة المتهم على أساس القانون الأصلح للمتهم ، فقالت :

« من المقرر أن لمحكمة النقض - طبقا للمادة ٣٥ من القانون رقم ٧٥ لسنة ١٩٥٩ فى شأن حالات واجراءات الطعن بالنقض أمام محكمة النقض - ان تنقض الحكم لمصلحة المتهم من تلقاء نفسها اذا صدر بعد الحكم المطعون فيه قانون أصح للمتهم يسرى على واقعة الدعوى ، وكان القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ الصادر فى ٣/٤/١٩٨٤ ، والمعمول به اعتبارا من ١٣/٤/١٩٨٤ بتعديل المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، المعدل لبعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء قد نص فى المادة الأولى منه على أنه : « ... » ، ولما كان ذلك ، وكان القانون سالف الذكر بها نص عليه فى المادة الأولى منه يتحقق به معنى القانون الأصلح للطاعن فى حكم المادة الخامسة من قانون العقوبات ، اذ انشا له مركزا قانونيا أصح ، بما اشتملت عليه أحكامه من اعفاء من عقوبة الغرامة المقررة للجرائم المسندة اليه متى كانت الأعمال المخالفة لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه - كما هو الحال فى الدعوى المطروحة - اذا ما تحققت موجباته ، فانه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والأحالة حتى تتاح للطاعن فرصة محاكمته من جديد على ضوء أحكام القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ سالف الذكر ، دون حاجة الى بحث أوجه الطعن » (٣٩) .

ويشترط أن يكون طلب التصالح مكتوبا حتى يعتد به . فالشكل الذى يعتد به هو الشكل الكتابي الذى يتضمن الرغبة الصريحة فى التصالح ، ويدون فيه المخالف كافة البيانات اللازمة لبحث الطلب . أما تقديم طلب التصالح فى شكل آخر سواء كان فى شكل طلب شفوى أو محضر شرطة فلا يعتد به ، لانه قد لا يتضمن الرغبة الصريحة فى التصالح ، ولا يشتمل على كافة البيانات اللازمة لبحث الطلب (٤٠) .

ويجب أن يقدم المخالف طلب التصالح الى الادارة المحلية المختصة ،

(٣٩) نقض جنائى ١٩٨٤/٥/٦ طعن ٥٣/٦٤٣٥ قضائية - لم ينشر بعد .

(٤٠) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٦٩ .

وهي الإدارة المحلية التابع لها العقار محل المخالفة من الناحية الإدارية .  
فلا يجوز تقديم طلب التصالح الى ادارة محلية معينة عن عقار مخالف يدخل  
في اختصاص ادارة محلية أخرى . فالاعتداد هنا بالإدارة المحلية التابع لها  
العقار المخالف ، لا الإدارة المحلية التابع لها موطن الشخص المخالف ،  
فاذا كان العقار المخالف يتبع ادارة محلية معينة ، وموطن الشخص المخالف  
يتبع ادارة محلية أخرى ، فان الاختصاص ينعقد للإدارة المحلية الأولى  
باعتبارها الأقرب للعقار المطلوب التصالح عنه .

ويترتب على تقديم طلب التصالح وقف الاجراءات التي اتخذت أو تتخذ  
ضد المخالف . فالأثر القانوني الذي يترتب على تقديم المخالف طلب الرغبة  
في التصالح ، كتابة ، الى الإدارة المحلية المختصة ، خلال المهلة التي حددتها  
قوانين التصالح الثلاثة هو وقف الاجراءات التي اتخذتها أو ستتخذها هذه  
الإدارة المحلية ضد المخالف ، وذلك حتى تتم معاينة الأعمال محل المخالفة  
بمعرفة اللجنة الفنية المنصوص عليها في المادة ١٦ من قانون المباني الحالي  
١٩٦٧/١٠٦ في مدة لا تجاوز شهرا من تاريخ التقدم بالطلب . وهذا  
الوقف وجوبي بنص القانون ، فلا ترخص فيه الإدارة المحلية بأية سلطة  
تقديرية . ولا يكون لها أن توقف أو لا توقف الاجراءات . فمجرد تقديم  
طلب التصالح المستوف للشروط الخمسة السابقة ، يترتب عليه وقف  
الاجراءات ، دون النظر الى قبول التصالح أو عدم قبول التصالح من جهة  
الإدارة المحلية المختصة بعد بحثه والبت فيه .

وقد أصدرت محكمة النقض عشرات الأحكام الجنائية في السنتين  
٥٨٠ و ٥٩٠ القضائيتين ، سنكتفي بتفصيل خمسة أحكام منها ، ثم نشير الى  
باقي الأحكام في الهامش ، وذلك على النحو الآتي . . . .

فقد قضت محكمة النقض بأن المادة الثالثة من القانون ٣٠  
لسنة ١٩٨٣ - المعدل بالقانونين ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ -  
مؤداها أنه يتعين لكي تأمر المحكمة بوقف الاجراءات التي اتخذت أو تتخذ  
ضد المتهم الى أن تتم المعاينة ، أن يكون البناء موضوع المخالفة مما يسرى  
عليه أحكام القانون ٣٠ لسنة ١٩٥٣ بتعديله ، وأن يثبت ان المتهم قد  
تقدم بطلب الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال المهلة المقررة لوقف تلك  
الاجراءات :

« وكانت المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ - المعدل  
بالقانونين ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ - قد نصت في فقرتها الأولى

على أنه « يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون ، أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونية سنة ١٩٨٧ ، لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده » .

كما نصت الفقرة الثانية على أنه « فى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات ، الى ان تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة ، بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١٦ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، فى مدة لا تتجاوز شهرا ٠٠٠ » .

وكان مؤدى هذا النص ، هو أنه يتعين لكى تأمر المحكمة بوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضد المتهم ، الى أن تتم المعاينة ، أن يكون البناء موضوع المخالفة مما يسرى عليه أحكام القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بتعديله ، وأن يثبت أن المتهم قد تقدم بطلب الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال المهلة المقررة لوقف تلك الاجراءات ، (٤١) .

وقضت محكمة النقض بأن عدم بيان الحكم المطعون فيه تاريخ اقامة البناء موضوع المخالفة ، وما اذا كان المحكوم عليه قد تقدم بطلب لوقف الاجراءات من عدمه . والتفاته فى بيان الدليل بالاحالة على محضر ضبط الواقعة ، وعدم ايراد مضمونه ، وبيان وجه استدلاله على ثبوت التهمة - اثره - قصور فى التسبيب يوجب نقضه :

« وكانت المادة ٣١٠ من قانون الاجراءات الجنائية قد أوجبت أن يشتمل كل حكم بالادانة ، على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة ، بيانا تتحقق به أركان الجريمة ، والظروف التى وقعت فيها ، والأدلة التى استخلصت منها المحكمة ثبوت وقوعها من المتهم ، ومؤدى تلك الأدلة ، حتى يتضح وجه استدلاله بها وسلامة مأخذها ، والا كان قاصرا .

واذا كان الحكم المطعون فيه لم يبين تاريخ اقامة البناء موضوع المخالفة ، وما اذا كان المحكوم عليه قد تقدم بطلب لوقف الاجراءات من

- 
- (٤١) نقض جنائى ١٩٨٩/٧/١٩ طعن ٤٣١٦ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائى ١٩٨٩/٧/١٩ طعن ٤٣٢٠ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائى ١٩٨٩/١٠/٢٦ طعن ٣٤٢٠ لسنة ٥٨ قضائية .
  - نقض جنائى ١٩٨٩/١٢/٢٥ طعن ٤٨٤٧ لسنة ٥٨ قضائية .

عدمه . كما اكتفى في بيان الدليل بالإحالة الى محضر ضبط الواقعة ، ولم يورد مضمونه ، ولم يبين وجه استدلاله به على ثبوت التهمة بعناصرها القانونية كافة ، الأمر الذي يعجز هذه المحكمة - محكمة النقض - عن مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة كما صار اثباتها في الحكم ، والتقرير يראى فيما تثيره الطاعنة من دعوى الخطأ في تطبيق القانون .

لكل ما تقدم فإن الحكم يكون معينا بالقصور في التسييب ، الذي له وجه الصدارة ويتسع له وجه الطعن ، مما يوجب نقضه « (٤٢) » .

وقضت محكمة النقض لكى يستفيد المخالف من اعمال احكام القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ بداءة ، ان يتقدم فى خلال المدة المقررة ، بطلب لاجراء الاتصال مع الوحدة المحلية المختصة - اذا لم يتقدم بهذا الطلب اصلا ، او تقدم بعد انتهاء المهلة المحددة لذلك ، فانه لا يستفيد من احكام هذا القانون ، ويظل خاضعا لاحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى غير حالات الاتصال :

« لما كانت المادة الأولى من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ قد جرى نصها على أنه « يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له ، أن يتقدم بطلب الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال مهلة تنتهى فى ١٩٨٥/٦/٧ ، لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده . وفى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة ، بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١٦ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى مدة لا تجاوز شهرا .

فان تبين انها تشكل خطرا على الأرواح أو الممتلكات أو تتضمن خروجاً على خط التنظيم أو قيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لاصدار الأمر بالازالة أو التصحيح وفقا لأحكام المادة ١٦ من ذلك القانون . ثم حددت المادة الغرامات المقررة ، وانتهت الى التقرير باعفاء الأعمال المخالفة ، اذا كانت قيمتها لا تزيد على عشرة آلاف جنيه .

ومفاد هذا النعى أنه لكى يستفيد المخالف من أعمال أحكام هذا القانون ، فانه يتعين عليه بداءة أن يتقدم فى خلال المدة المقررة ، بطلب لاجراء

التصالح مع الوحدة المختصة . فان لم يتقدم بهذا الطلب أصلاً ، او تقدم  
فيه بعد انتهاء المهلة المحددة لذلك . فانه لا يستفيد من أحكام هذا القانون ،  
ويظل خاضعاً لأحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في غير حالات التصالح .  
لما كان ذلك ، وكانت النيابة العامة تنعى على الحكم المطعون فيه ،  
فحانه اذ قضى بإعفائه من الغرامة ، دون أن يكون قد تقدم بطلب للتصالح ،  
وفقاً لأحكام القانون ٥٤ لسنة ١٩٨٤ .

لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه لم يورد الواقعة ، على نحو  
يكشف عما اذا كان المطعون ضده قد تقدم بطلب للتصالح خلال المهلة المقررة  
من عدمه ، ومن ثم فانه يكون مشوباً بالقصور ، الذي له الصدارة على وجوه  
الطعن المتعلقة بمخالفة القانون ، وهو ما يتسع له وجه الطعن ، مما يعجز  
المحكمة عن أعمال رقابتها على تطبيق القانون تطبيقاً صحيحاً على واقعة  
الدعوى ، وتقول كامتها في شأن ما تثيره النيابة العامة من وجوه الطعن ،  
ومن ثم يتعين نقض الحكم ، (٤٣) .

وقضت محكمة النقض بأن قضاء الحكم المطعون فيه في جريمة اقامة  
البناء بدون ترخيص ، بتبرئة المطعون ضده من الغرامة ، تأسيساً على أن  
قيمة المباني المخالفة تقل عن عشرة آلاف جنيه ، دون أن يستظهر باقى شروط  
التمتع بالاعفاء - قصور :

« ومن حيث انه لما كان القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، بتعديل بعض  
أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، وكذلك القانونين رقمي ٥٤  
لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ ، قد اشترطت للاعفاء من الغرامة ، اذا كانت  
قيمة المباني أقل من عشرة آلاف جنيه . أن يتقدم المخالف بطلب لاجراء  
التصالح ، الى اللجنة المشكلة لهذا الغرض ، وفقاً لنص المادة الثالثة من  
القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ .

لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بتبرئة المطعون  
ضده من الغرامة ، تأسيساً على أن قيمة المباني المخالفة تقل عن عشرة آلاف

(٤٣) نقض جنائي ١٩٩٠/٣/٧٦ طعن ٧١٢٤ لسنة ٥٨ قضائية .

- نقض جنائي ١٩٩٠/٤/٢٩ طعن ٧٣٠٩ لسنة ٥٨ قضائية .

- نقض جنائي ١٩٩٠/٧/١٢ طعن ١٥٩٥٠ لسنة ٥٩ قضائية .

- نقض جنائي ١٩٩٠/٧/٢١ طعن ١٤٥٦٦ لسنة ٥٩ قضائية .

- نقض جنائي ١٩٩٠/٩/٣ طعن ١٦٢٨٤ لسنة ٥٩ قضائية .

جنيه ، دون أن يستظهر باقى شروط التمتع بهذا الاعفاء . ومن ثم يكون مشوباً بالقصور الذى يعجز المحكمة عن أن تقول كلمتها فى شأن ما تثيره النيابة الطاعنة من خطأ فى تطبيق القانون ، بما يتعين معه نقض الحكم ، (٤٤) .

كذلك قضت محكمة النقض بإخلال الحكم بدفاع جوهرى ، لعدم

- 
- (٤٤) نقض جنائى ١٩٩٠/٩/٣ طعن ١٦٥٨٥ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائى ١٩٩٠/٩/٣ طعن ١٦٦٧١ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائى ١٩٩٠/٩/٣ طعن ١٦٦٧٥ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائى ١٩٩٠/٩/٣ طعن ١٦٦٧٦ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائى ١٩٩٠/١٠/٢٣ طعن ١٦٦٧٧ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائى ١٩٩٠/١٠/٣١ طعن ٨٨٤٤ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائى ١٩٩٠/١١/٢١ طعن ١٦٣٨٩ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائى ١٩٩٠/١١/٢٩ طعن ٨٩٨١ لسنة ٥٨ قضائية .
  - نقض جنائى ١٩٩٠/١٢/١١ طعن ١٦١٦٣ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائى ١٩٩٠/١٢/١٢ طعن ١٢٤٦٥ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائى ١٩٩١/١/٣ طعن ١٢٣٠٩ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائى ١٩٩١/١/٣ طعن ١٢٣١١ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائى ١٩٩١/١/٣ طعن ١٢٣١٢ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائى ١٩٩١/١/٣ طعن ١٢٣١٣ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائى ١٩٩١/١/٣ طعن ١٢٣١٤ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائى ١٩٩١/١/٣ طعن ١٢٣١٧ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائى ١٩٩١/١/٣ طعن ١٢٣١٨ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائى ١٩٩١/١/٣ طعن ٢٧٣ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائى ١٩٩١/١/٣٠ طعن ٧٥٠ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائى ١٩٩١/١/٣٠ طعن ١٦٧٩ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائى ١٩٩١/١/٣٠ طعن ١٦٨٢ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائى ١٩٩١/١/٣١ طعن ١٦٩٦ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائى ١٩٩١/٢/٢٨ طعن ١١٢٣ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائى ١٩٩١/٢/٢٨ طعن ١١٢٤ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائى ١٩٩١/٣/٧ طعن ١١٥٧١ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائى ١٩٩١/٣/٧ طعن ١١٥٧٢ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائى ١٩٩١/٣/١٤ طعن ١١٣٣٦ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائى ١٩٩١/٣/١٤ طعن ١١٣٣٩ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائى ١٩٩١/٣/١٤ طعن ١١٤٣٥ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائى ١٩٩١/٣/٢١ طعن ١٢٣١٦ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائى ١٩٩١/٣/٢١ طعن ١٢٣٢٠ لسنة ٥٩ قضائية .

## تحققه من توافر شروط الاعفاء من الغرامة المنصوص عليها في القانون عن المباني المخالفة :

« ومن حيث ان البين من الحكم المطعون فيه ، أن قيمة أعمال البناء المخالفة تبلغ سبعة آلاف جنيه ، وأقيمت في الثاني من سبتمبر سنة ١٩٨٠ ، قبل العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، ويبين من المفردات المضمومة ، ان الدفاع عن الطاعن قدم مذكرة بدفاعه بجلسة المرافعة الأخيرة في السابع من مارس سنة ١٩٨٧ أمام محكمة الدرجة الثانية ، أورد فيها أنه يتمتع بالاعفاء من الغرامة المنصوص عليها في المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ آنف الذكر ، لأن أعمال البناء المخالفة أقيمت قبل العمل بذلك القانون ، ولم تتجاوز قيمتها عشرة آلاف جنيه ، وطلب التأجيل لتقديم الدليل على تقدمه بطلب الى الوحدة المحلية المختصة . »

لما كان ذلك ، وكانت المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، المعدلة بالقانونين رقمي ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ ، تنص على أن : « يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له ، قبل العمل بهذا القانون ، أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال مهلة تنتهي في ٧ من يونيو سنة ١٩٨٧ ، لوقف الاجراءات التي أتخذت أو تتخذ ضده . . . » وفي هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة . . . وتكون الغرامة في جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالي . . . وتعفى جميع الأعمال المخالفة التي لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة في هذه المادة . »

وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحكمة ، ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائي ، ويوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون للمدة المشار اليها في الفقرتين الأولى والثانية . . . الخ ، . ومفاد ذلك ، ان من يرتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له ، يعفى من الغرامة المقررة بالمادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، اذا كانت الأعمال المخالفة قد وقعت قبل العمل بالقانون المذكور ، وكانت قيمتها لا تزيد على عشرة آلاف جنيه - كما هو الحال في الدعوى بشرط أن يكون المخالف قد تقدم بطلب الى الوحدة المحلية المختصة ، قبل انتهاء المهلة المحددة في السابع من يونيو سنة ١٩٨٧ . كما توقف الدعاوى التي كانت منظورة أمام المحاكم

عند العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ - كما هو الحال في الدعوى - بقوة القانون ، حتى فوات تلك المهلة ، وذلك تمكينا للمخالفين الذين تتوافر في حقهم موجبات التمتع بالاعفاء من الغرامة ، من تقديم الطلب الى الوحدة المحلية .

لما كان ذلك ، وكان دفاع الطاعن المبدي أمام محكمة الدرجة الثانية في السابع من مارس سنة ١٩٨٧ - قبل فوات المهلة التي يحق فيها للمخالفين ، تقديم طلباتهم الى الوحدة المحلية المختصة في ٧ من يونية سنة ١٩٨٧ - والذي يتضمن تمسكه بالاعفاء من الغرامة المقررة بالمادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، وطلبه التأجيل لتقديم ما يدل على تقدمه بطلب للوحدة المحلية ، وقد توافرت في حقه موجبات تمتعه بالاعفاء من الغرامة - على السياق المتقدم - يعد في خصوصية هذه الدعوى دفاعا بطلب وقفها اعمالا لحكم المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ آنف البيان ، كى يتمكن الطاعن من تقديم دليل تقدمه ، بطلب الى الوحدة المحلية ، في خلال المهلة آنفة الذكر ، وهو بهذه المثابة دفاع جوهري ، اذ يترتب عليه - لو صح - اعفاء الطاعن من الغرامة التي قد يقضى بها عليه .

واذ كان ذلك ، فقد كان لزاما على محكمة الموضوع أن تمحصه بلوغا لغاية الأمر فيه ، أو ترد عليه بما يدفعه ، أما وهي لم تفعل ، بل أغفلته ولم تعرض له البتة ، فان حكمها يكون مشوبا بالاخلال بحق الدفاع ، بما يعيبه ويوجب نقضه ، وذلك بغير حاجة الى بحث باقى أوجه الطعن . ولما كان الطعن مقدما للمرة الثانية ، فانه يتعين تحديد جلسة لنظر الموضوع ، اعمالا لنص المادة ٤٥ من قانون حالات واجراءات الطعن أمام محكمة النقض ، الصادر بالقانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٥٩ ، (٤٥) .

- (٤٥) نقض جنائي ١٩٩١/٥/١٥ طعن ٦٧٦٧ لسنة ٥٩ قضائية .
- نقض جنائي ١٩٩١/١٠/١٦ طعن ٢٠٥٢ لسنة ٥٩ قضائية .
- نقض جنائي ١٩٩١/١٠/٢٠ طعن ١٢٠٩٧ لسنة ٥٩ قضائية .
- نقض جنائي ١٩٩١/٢٠/٢٠ طعن ١٢٣٠٦ لسنة ٥٩ قضائية .
- نقض جنائي ١٩٩١/١٠/٢٠ طعن ١٢٧٧٨ لسنة ٥٩ قضائية .
- نقض جنائي ١٩٩١/١٠/٢٧ طعن ٥٨١٨ لسنة ٥٩ قضائية .
- نقض جنائي ١٩٩١/١٠/٢٩ طعن ٤٢٦٨ لسنة ٥٩ قضائية .
- نقض جنائي ١٩٩١/١٠/٣٠ طعن ٥٨٨٥ لسنة ٥٩ قضائية .
- نقض جنائي ١٩٩١/١٠/٣٠ طعن ٦٦٣٠ لسنة ٥٩ قضائية .
- نقض جنائي ١٩٩١/١١/١٠ طعن ١٤١٧٢ لسنة ٥٩ قضائية .

## (٨٢) اجراءات التصالح :

تنص المادة ١٦ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أن :

« ١ - يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه - بعد أخذ رأى لجنة تشكل بقرار منه من ثلاثة من المهندسين المعماريين والمدنيين من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ممن لهم خبرة لا تقل عن عشر سنوات - قرار مسببا بإزالة أو تصحيح الأعمال التي تم وقفها ، وذلك خلال خمسة عشر يوما على الأكثر من تاريخ إعلان وقف الأعمال المنصوص عليه بالمادة السابقة . »

٢ - ومع عدم الإخلال بالمحاكمة الجنائية يجوز للمحافظ بعد أخذ رأى اللجنة المنصوص عليها فى الفقرة السابقة التجاوز على الإزالة فى بعض المخالفات التى لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران ، وذلك فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية . »

٣ - وفى جميع الأحوال لا يجوز التجاوز عن المخالفات المتعلقة بقيود الارتفاع المقررة طبقا لهذا القانون أو قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ أو بخطط التنظيم أو بتوفير أماكن تخصص لايواء السيارات . وللمحافظ المختص أن يصدر قراره فى هذه الأحوال دون الرجوع الى اللجنة المشبار اليها فى الفقرة الأولى ، (٤٦) . »

وبين من هذه المادة أن اجراءات التصالح تتطلب الكلام عن النقاط الآتية : تشكيل لجان التصالح واختصاص لجان التصالح والاختصاصات المخولة للمحافظ .

## (٨٣) ١ - تشكيل لجان التصالح :

تنص المادة ١/١٦ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة

- نقض جنائى ١٩٩١/١١/١٠ طعن ١٤١٧٨ لسنة ٥٩ قضائية .
- نقض جنائى ١٩٩١/١١/١٤ طعن ١٤١٧١ لسنة ٥٩ قضائية .
- نقض جنائى ١٩٩١/١١/١٧ طعن ١٢٠٢٥ لسنة ٥٩ قضائية .
- نقض جنائى ١٩٩١/١١/١٧ طعن ١٤١٦٥ لسنة ٥٩ قضائية .
- نقض جنائى ١٩٩١/١١/١٧ طعن ١٤١٧٤ لسنة ٥٩ قضائية .
- نقض جنائى ١٩٩١/١٢/١ طعن ١٥٥١٢ لسنة ٥٩ قضائية .
- (٤٦) راجع الجريدة الرسمية العدد ٢٢ مكرر فى ١٩٨٣/٦/٧ .
- ملحق مجلة المحاماه تشريعات عام ١٩٨٣ ص ٩٢ .

بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أن :

« يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه - بعد أخذ رأى لجنة تشكل بقرار منه من ثلاثة من المهندسين المعماريين والمدنيين من غير العاملين بالجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ممن لهم خبرة لا تقل عن عشر سنوات . . . »

ويبين من هذه الفقرة أن لجان التصالح تشكل بقرار من المحافظ المختص أو من ينيبه المحافظ في ذلك . فاذا شكلت لجنة التصالح على غير هذا النحو فإن تشكيلها يكون باطلا . وقد يصدر المحافظ المختص قرارا بتشكيل لجنة واحدة للتصالح أو أكثر من لجنة حسب ظروف كل محافظة وعدد مخالفات المباني الموجودة بها وعدد طلبات التصالح المقدمة اليها .

**ولجنة التصالح فنية ثلاثية ، تتكون من ثلاثة من المهندسين ، يشترط فيهم توافر ثلاث شروط : الأول : أن يكونوا من المهندسين المعماريين والمدنيين ، أى من المتخصصين فى هندسة العمارة والمدنى . والثانى : أن يكونوا من المهندسين غير العاملين بالجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فى المحافظة المعينين فيها ، وذلك لضمان حيديتهم وعدم معرفتهم أو اتصالهم بملاك المباني المخالفين . والثالث : أن تكون لهم خبرة لا تقل عن عشر سنوات فى أعمال هندسة العمارة والمدنى . والحكمة من هذا الشرط أن يكونوا على درجة عالية من الخبرة والكفاءة تبعث على الاطمئنان الى صحة وسلامة الرأى الذى يبدونه فى مخالفات المباني سواء بالتصالح أو عدمه (٤٧) .**

## ٢ - اختصاص لجان التصالح :

تنص المادة ١/١٦ من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه - بعد أخذ رأى لجنة . . . »

ويبين من هذه الفقرة أن لجان التصالح ليس لها اختصاص قانونى تستأثر به دون غيرها ، وإنما كل اختصاصها - ان جاز هذا التعبير - هو إبداء الرأى فى طلبات التصالح التى تعرض عليها . وتتحدد طبيعة هذا

الرأى بأنه استشارى وليس الزاميا للمحافظ ، اذ يملك المحافظ الأخذ أو عدم الأخذ برأى هذه اللجان(٤٨) .

كذلك يتحدد دور لجان التصالح فى مجرد المعاينة للمباني المخالفة التحقق من مدى توافر أو عدم توافر شروط التصالح الخمسة السالفة وهى:

- ١ - أن تكون المخالفة مؤتمة طبقا لأحكام قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ .
- ٢ - ألا تشكل المخالفة خطرا على الأرواح والممتلكات .
- ٣ - ألا تتضمن المخالفة خروجاً على خط التنظيم .
- ٤ - ألا تتضمن المخالفة خروجاً على قيود الارتفاع المقرر فى قانون الطيران المدنى .
- ٥ - أن يقدم المخالف طلب التصالح خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونيو ١٩٨٥(٤٩) .

فاذا تبين للجان التصالح من المعاينة التى تجريها على الطبيعة للمباني المخالفة توافر شروط التصالح ، فانها تبدي الرأى بقبول التصالح عن المخالفة المعروضة .

### (٨٥) ٣ - الاختصاصات المخولة للمحافظ :

رأينا أن رأى لجان التصالح الاستشارية لا يخرج عن فرضين :

**الفرض الأول :** أن تبدي لجان التصالح الرأى بقبول التصالح عن المخالفة المعروضة ، وفى هذه الحالة يصدر المحافظ المختص قراره بالموافقة على قبول التصالح .

**والفرض الثانى :** أن تبدي لجان التصالح الرأى بعدم قبول التصالح عن المخالفة المعروضة ، وفى هذه الحالة يصدر المحافظ المختص قراراً مسبباً بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة الموقوفة بالطريق الإدارى ، وذلك خلال ١٥ يوماً على الأكثر من تاريخ اعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليها فى المادة ١٥ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ٣٠/ ١٩٨٣ . وقد اشترط القانون أن يكون قرار المحافظ فى هذا الفرض - بخلاف الفرض الأول - مسبباً وذلك ضماناً لعدم التعسف فى اصدار

(٤٨) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٧١ .

(٤٩) راجع البند ٧٦ شروط التصالح ص ١٩٦ .

قرارات الازالة أو التصحيح ، حتى يطمئن أصحاب الشأن الى صحة وسلامة ذلك القرار وأنه يستند الى أسباب قانونية مبررة. ( المادة ١٦ / ١ ) .

كذلك يملك المحافظ في هذا الفرض - بعد أخذ رأى لجان التصالح الاستشارية - التجاوز عن الازالة في بعض المخالفات التي لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران في الحدود التي تبينها اللائحة التنفيذية لقانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ (المادة ١٦ / ٢) .

### (٨٦) أحكام التصالح :

تنص المادة ٣/٣ و ٤ و ٥ و ٦ من القانون ١٩٨٣/٣٠ المستبدلة بالقانون ١٩٨٤/٥٤ على أنه :

- ٣ - وتكون العقوبة في جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالى :  
١٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٢٠ ألف جنيه .  
٢٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٥٠ ألف جنيه .  
٥٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٢٠٠ ألف جنيه .  
٧٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة لما زاد على ذلك .
- ٤ - وتعفى جميع الأعمال المخالفة التي تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة في هذه المادة .
- ٥ - وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ، ما لم تكن قد صدر فيها حكم نهائى . ويوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون للمدة المشار اليها فى الفقرتين الأولى والثانية .
- ٦ - وتؤول حصيلة الغرامة المنصوص عليها فى هذه المادة الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظة ، وتخصص للصرف منها على أغراضه ، كما يخصص جانب منها لمكافحة اللجان الفنية طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية .

وبين من هذه المادة أن الكلام عن أحكام التصالح تتطلب الكلام عن النقاط الآتية : الاختصاص النوعى والمحل بنظر الجريمة ، وقف الدعوى المنظورة أمام المحكمة ، الحكم فى الدعوى الجنائية .

### (٨٧) ١ - الاختصاص النوعى والمحل بنظر الدعوى :

ينعقد الاختصاص النوعى بنظر جريمة البناء أو التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم أو اجراء التشطيبات الخارجية بدون ترخيص

لمحكمة الجنج الجزئية - محكمة جنح البلدية كما فى القاهرة والاسكندرية -  
وذلك بعد ان تحددت طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية طبقا  
للقواعد العامة بأنها من نوع الجنج ( المادة ٢١٥ أ ج ) (٥٠) .

وقضت محكمة النقض بأن : « المعول عليه فى تحديد الاختصاص  
النوعى هو بالوصف القانونى للواقعة كما رفعت بها الدعوى ، اذ يمنع عقلا  
ان يكون المرجع فى ذلك هو نوع العقوبة التى يوقعها القاضى انهاء من  
الفراغ من سماع الدعوى ، سواء كانت الجريمة قلقة او ثابتة النوع ، وأيا  
كان السبب فى النزول بالعقوبة عن الحد المقرر قانونا » (٥١) . وقضى بأن :  
« من المقرر ان المحاكم العادية هى صاحبة الولاية العامة ، فى حين ان محاكم  
امن الدولة ليست الا محاكم استثنائية » (٥٢) ، وقضى بأن : « من المقرر أن  
مخالفة قواعد الاختصاص فى المواد الجنائية بما فى ذلك الاختصاص الولائى  
لا يترتب عليه الا بطلان الحكم اصدار من محكمة غير مختصة ، وليس من  
شأنه ان يجعل الحكم منعما ، لان اختصاص المحكمة بالفصل فى الدعوى  
الجنائية شرط لصحة الحكم لا لوجوده قانونا » (٥٣) .

وينعقد الاختصاص المحلى بنظر تلك الجريمة لأى من الأماكن الثلاثة  
الآتية : المكان الذى وقعت فيه الجريمة أى محكمة الجنج الجزئية الواقع فى  
دائرتها انعقاد المخالف ، أو المكان الذى يقيم فيه المتهم ، أو المكان الذى

(٥٠) البند ٨ من ٢٦ .

- القانون ١٠٣/١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام القانون ١٠٥/١٩٨٠ بإنشاء محاكم امن  
الدولة حيث ينص على أن :

« تختص محكمة امن الدولة العليا - دون غيرها - بنظر الجنايات المنصوص عليها فى  
البابين ( الثانى عشر ) و ( الثالث عشر ) من الكتاب الثانى من قانون العقوبات ، وفى القانون  
رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم اعمال البناء ، المعدل بالقانون رقم ٣٠  
لسنة ١٩٨٣ ، وتفصل المحكمة فى الدعوى على وجه السرعة » ( الجريدة الرسمية العدد ٣١  
تابع ( أ ) فى ٤/٨/١٩٨٣ - وملحق مجلة المحاماه تشريعات عام ١٩٨٣ من ٢٤٤ ) .

(٥١) نقض جنائى ١٩٦٦/١٢/٩ مجموعة محكمة النقض ١٧ - ٣ - ١٢٦٧ - ٢٤٣ .

- نقض جنائى ١٩٦٩/٤/٢١ مجموعة محكمة النقض ٢٠ - ٢ - ٥٣٩ - ١١٢ .

(٥٢) نقض جنائى ١٩٧٥/١/١٥ مجموعة محكمة النقض ٢٦ - ١٠ - ٣ .

- نقض جنائى ١٩٧٦/٤/١٢ مجموعة محكمة النقض ٢٧ - ٤٢٢ - ٩١ .

- نقض جنائى ١٩٧٦/٥/٢٤ مجموعة محكمة النقض ٢٧ - ٥٣٨ - ١١٩ .

- نقض جنائى ١٩٧٨/١١/٣٠ مجموعة محكمة النقض ٢٩ - ٨٣٩ - ١٧٣ .

- نقض جنائى ١٩٧٩/٦/٢١ مجموعة محكمة النقض ٣٠ - ٧٢٢ - ١٥٣ .

(٥٣) نقض جنائى ١٩٨١/٣/٤ طعن ٥٠/٢١٧٩ قضائية .

يقبض فيه على المتهم طبقا للقواعد العامة ( المادة ٢١٧ أ ج ) .  
وقضت محكمة النقض : « أن العبرة في الاختصاص المكاني انما يكون  
بحقيقة الواقع ، وان تراخى ظهوره الى وقت المحاكمة » (٥٤) . وقضى بأنه :  
« نصت المادة ٢١٧ اجراءات جنائية على أنه يتعين الاختصاص بالمكان الذي  
وقعت فيه الجريمة ، أو الذي يقيم فيه المتهم ، أو الذي يقبض عليه فيه ،  
وهذه الأماكن قسائم متساوية في القانون لا تفاضل بينها » (٥٥) . وقضى  
بأنه : « لا يجوز الدفع بعدم الاختصاص المكاني لأول مرة أمام محكمة  
النقض ، ولو تعلق بالنظام العام ، ما لم تكن مقدمات الحكم تظاهره » (٥٦) .

## (٨٨) ٢ - وقف الدعاوى المنظورة أمام المحكمة :

تنص المادة ٣/٥ من القانون ١٩٨٣/٣٠ المستبدلة بالقانون ٥٤/١٩٨٤  
على أنه :

« وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ، ما لم  
يكن قد صدر فيها حكم نهائي . ويوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون  
للمدة المشار إليها في الفقرتين الأولى والثانية » .

ويبين من هذه الفقرة أن أحكام انتصاح المنصوص عليها بالقانون  
٥٤/١٩٨٤ انما تسرى أمام جميع درجات التقاضي ، سواء كانت أمام محكمة  
الجنح الجزئية أو محكمة الجناح المستأنفة ، وذلك بشرط واحد هو ألا يكون قد  
صدر في الدعاوى الخاصة بمخالفات المباني حكم نهائي .

ويتحدد نطاق الوقف هنا بأنه يشمل وقف الدعاوى المنظورة أمام  
المحكمة ويتصد بالدعاوى المنظورة الدعاوى التي ما زالت في دور المرافعة ،

- (٥٤) نقض جنائي ١٩٦٩/١٠/٦ مجموعة محكمة النقض ٢٠ - ٣ - ١٠٠٨ - ١٩٦
- نقض جنائي ١٩٧٦/٥/١٧ مجموعة محكمة النقض ٢٧ - ٤٩١ - ١٠٩
- (٥٥) نقض جنائي ١٩٦٦/٥/٩ مجموعة محكمة النقض ١٧ - ٢ - ٥٧٨ - ١٠٣
- نقض جنائي ١٩٦٨/٢/٥ مجموعة محكمة النقض ١٧ - ١ - ١٢٤ - ٢٣
- نقض جنائي ١٩٧٢/٢/١٤ مجموعة محكمة النقض ٢٣ - ١ - ١٤٢ - ٣٧
- (٥٦) نقض جنائي ١٩٦٩/١٠/١٣ مجموعة محكمة النقض ٢٠ - ٣ - ١٠٢٧ - ٢٠٠
- نقض جنائي ١٩٧٠/٤/٦ مجموعة محكمة النقض ٢١ - ٢ - ٥٣٢ - ١٢٨
- نقض جنائي ١٩٧٢/٢/٢٧ مجموعة محكمة النقض ٢٣ - ١ - ٢١٩ - ٥٤
- نقض جنائي ١٩٧٦/٤/١٨ مجموعة محكمة النقض ٢٧ - ٤٣٦ - ٩٤

حتى ولو كانت مخجوزة للحكم ، اذ في هذه الحالة يتعين اعادة الدعوى للمرافعة ، طالما أن العبرة هي بصدور حكم نهائي في الدعوى .

وتتحدد طبيعة الوقف هنا بأنه وقف وجوبى بقوة القانون أو بحكم القانون على النحو الذى جرى به نص القانون ١٩٨٤/٥٤ (٥٧) . باعتبار أن هذا القانون أصلح للمتهم اذ أنه ينشئ مركزاً أو وضعاً أصلح له من القانون القديم . وقد « جرى قضاء محكمة النقض على أن المقصود بالقانون الأصلح فى حكم الفقرة الثانية من المادة الخامسة من قانون العقوبات هو القانون الذى ينشئ للمتهم مركزاً أو وضعاً يكون أصلح له من القانون القديم » (٥٨) .

ويجب على المخالف أن يطلب من المحكمة الجنائية التى تحاكمه وقف الدعوى الجنائية ، حين البت فى طلب التصالح المقدم منه أمام لجان التصالح بالوحدة المحلية المختصة ، ومن ثم فلا يجوز للمحكمة أن تحكم به من تلقاء نفسها طالما لم يطلبه الخصوم ، لأنه ليس من النظام العام (٥٩) .

ويترتب على كون الوقف وجوبى بقوة القانون أو بحكم القانون ، أنه ليس للقاضى الجنائى سلطة تقديرية فى تقدير الايقاف من عدمه ، فى حالة تقدم المخالف بطلب التصالح أمام لجان التصالح بالادارة المحلية المختصة ، ثم طلبه من المحكمة وقف الدعوى الجنائية حين البت فى طلب التصالح المذكور (٦٠) .

وتتحدد مدة الوقف بالمدة المشار اليها فى الفقرتين الأولى والثانية من المادة الثالثة من القانون ١٩٨٣/٣٠ المستبدلة بالقانون ١٩٨٤/٥٤ . والمدة المشار اليها فى الفقرة الأولى خاصة بالشرط الخامس من شروط التصالح وهو أن يقدم المخالف طلب التصالح خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونيو

---

(٥٧) هذا الوقف ليس وقفاً تعليقياً مما تأمر به المحكمة كلما رأت تعليق حكمها فى الموضوع على الفصل فى مسألة أخرى يتوقف عليها الحكم ( المادة ١/١٢٩ مراعات ) . وليس وقفاً مما يدخل فى نطاق الفصل فى المسائل الفرعية التى يتوقف عليها الحكم فى الدعوى الجنائية وتختص المحكمة الجنائية بالفصل فيها ( المادة ٢٢١ ج ) . كما أنه ليس وقفاً من قبيل وقف الدعوى المدنية حتى يحكم نهائياً فى الدعوى الجنائية ( المادة ٢٦٥/١١ ج ) ولكنه وقف وجوبى بقوة القانون أو بحكم القانون على النحو الوارد بالمتن .

(٥٨) نقض جنائى ١٩٦٢/٤/١٦ مجموعة محكمة النقض ١٣ - ٢ - ٣٤٧ - ٨٧ .

- نقض جنائى ١٩٧٥/٦/٢٢ مجموعة محكمة النقض ٢٦ - ٥٢٩ - ١٢٣ .

(٥٩) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٥٨ .

(٦٠) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٥٩ .

١٩٨٥ (٦١) . والمدة المشار إليها في الفقرة اثنائية خاصة بمعاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٦ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ في مدة لا تتجاوز شهراً .

وقد قلنا عند الكلام عن السريان الزمني للتصالح أنه يبين من الفقرة الأولى أن المشرع قد عمد إلى إطالة مهلة التصالح ١٨ شهراً أخرى ، فبعد أن كانت المهلة تنتهي في يوم ١٩٨٣/١٢/٧ أصبحت ممتدة إلى يوم ١٩٨٥/٦/٧ . ولعل الذي دفع المشرع إلى إطالة مهلة التصالح ، أنه كان قد حدد المهلة الأولى بسبعة شهور ( ١٩٨٣/٦/٨ - ١٩٨٣/١٢/٧ ) تقف فيها الاجراءات إلى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٦ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ في مدة لا تتجاوز شهراً . وكان هذا التحديد التخميني بمثابة المآزق الذي وجد المشرع نفسه فيه . فقد كشف العمل عن عدم كفاية المدة لكي تنتهي اللجان المختصة من معاينة طلبات التصالح الكثيرة التي ألحقت أنائها خلال مدة لا تتجاوز شهراً من تاريخ التقدم بطلب التصالح . ولذلك عمد المشرع إلى تحديد المهلة الأولى بجعلها ثلاثة أضعافها ( ١٩٨٣/١٢/٧ - ١٩٨٥/٦/٧ ) .

كما قلنا أنه كان الأفضل لو لم يحدد المشرع مهلة معاينة الأعمال المخالفة بمدة شهر ، تقف فيه الاجراءات . ونرى - مع البعض - أنه كان الأفضل لو لم يحدد المشرع مدة الوقف هنا بشهر . وإنما يكون الوقف غير محدد المدة ، بمعنى أن يكون الوقف حين الفصل في طلب التصالح بالقبول أو الرفض ، حتى تكون الفرصة متاحة أمام لجان التصالح للمعاينة والبت في الطلبات المقدمة للتصالح (٦٢) . . .

### (٨٩) ٣ - الحكم في الدعوى الجنائية :

تنص المادة ٣/٣ و ٤ من القانون ١٩٨٣/٣٠ المستبدلة بالقانون ١٩٨٤/٥٤ على أنه :

« ٣ - وتكون العقوبة في جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالي :  
١٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٢٠ ألف جنيه .  
٢٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٥٠ ألف جنيه .

(٦١) راجع البند ٧٦ شروط التصالح ص ١٩٦ .

(٦٢) راجع البند ٧٤ السريان الزمني للتصالح ص ١٩٠ .

- ٥٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٢٠٠ ألف جنيه .
- ٧٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة لما زاد على ذلك .
- ٤ - وتعفى جميع الأعمال المخالفة التي لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة في هذه المادة ، .

**ويبين من هاتين الفقرتين أن الحكم في الدعوى الجنائية لا يتعدى أربع حالات :**

- الأولى :** إذا لم تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه ، وقبل فيها التصالح .
- الثانية :** إذا لم تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه ، ورفض فيها التصالح .
- الثالثة :** إذا تجاوزت قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه ، وقبل فيها التصالح .
- الرابعة :** إذا تجاوزت قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه ، ورفض فيها التصالح .

ونتناول شرح هذه الحالات على التوالى :

### **(٩٠) الحالة الأولى : إذا لم تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه ، وقبل فيها التصالح :**

قلنا عند الكلام عن الأحكام المستحدثة أنه يبين من استقراء نص المادة ٣ من القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدلة ، أن القانون ١٩٨٤/٥٤ قد استحدث ثلاثة أحكام ، ثالثها اضافة فقرة جديدة للمادة هي الفقرة الرابعة التي استحدثت حكما جديدا يقضى بتقرير اعفاء جميع الأعمال المخالفة التي لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة (٦٣) :

فاذا لم تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه ، وقبل فيها التصالح ، فإن حكم هذه الحالة يكون على النحو الآتى :

- ١ - لا يجوز الحكم على المخالف بالعقوبة الأصلية المقررة للجريمة وهي الحبس المنصوص عليه بالمادة ٢٣/١ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦

المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، وذلك بعد ما أغفلت المادة ٣/٣ من القانون ١٩٨٤/٥٤ النص على تلك العقوبة ، مقررّة وتكون العقوبة في جميع الأحوال غرامة تحدّد على الوجه المنصوص عليه في المادة المذكورة المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ . والقول بعكس ذلك يؤدي إلى مخالفة الحكم من الاعفاء التشريعي في هذه الحالة ، ثم لتعارض ذلك مع قبول التصالح من جانب الجهة الادارية (٦٤) .

٢ - لا يجوز الحكم على المخالف بالعقوبة الأصلية المقررة للجريمة وهي الغرامة التي لا تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو مواد إنشاء المتعامل فيها بحسب الأحوال المنصوص عليها بالمادة ١/٢٢ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ . والقول بعكس ذلك يؤدي إلى مخالفة الحكم من الاعفاء التشريعي في هذه الحالة وهي التخفيف عن الكثيرين من صغار الملاك الذين يقومون ببناء بيتا صغيرا متواضعا للسكنى لا تصل تكلفته الفعلية مبلغ عشرة آلاف جنيه (٦٥) .

٣ - لا يجوز الحكم على المخالف بالعقوبة التكميلية المقررة للجريمة وهي ازالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة المنصوص عليها بالمادة ٢٢ مكررا (١) من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ والمستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، وذلك بعد ما أغفلت المادة ٣/٣ من القانون ١٩٨٤/٥٤ النص على تلك العقوبة ، مقررّة وتكون العقوبة في جميع الأحوال غرامة تحدّد على الوجه المنصوص عليه في المادة المذكورة ، ثم لتعارض ذلك مع قبول التصالح من جانب الجهة الادارية (٦٦) .

٤ - لا يجوز الحكم على المخالف بالغرامة الإضافية التي لا تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة المنصوص عليها بالمادة ٢٢ مكررا (١) من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ ، المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، وذلك بعد ما أغفلت المادة ٣/٣ من القانون ١٩٨٤/٥٤ النص على تلك الغرامة الإضافية ، مقررّة وتكون العقوبة في جميع الأحوال غرامة تحدّد على الوجه المنصوص عليه في المادة المذكورة ، ثم ان الأحكام التي ذهبت إلى القضاء بالغرامة

---

(٦٤) راجع العقوبة الأصلية المقررة للجريمة البند ٦٩ ص ١٧٩ .  
- الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٦٥ .  
(٦٥) راجع العقوبة الأصلية المقررة للجريمة البند ٦٩ ص ١٧٩ .  
(٦٦) راجع العقوبة التكميلية المقررة للجريمة البند ٧٠ ص ١٧٤ .  
- الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٦٥ .

الاضافية لا تجد سنداً تشريعياً لها ، بل انها تخالف الحكمة من الاعفاء التشريعى فى هذه الحالة وهى التخفيف عن الكثيرين من صغار الملاك الذين يقومون ببناء بيتا صغيرا متواضعا للسكنى لا تصل تكلفته الفعلية مبلغ عشرة آلاف جنيه (٦٧) .

### (٩١) الحالة الثانية : اذا لم تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه ، ورفض فيها التصالح :

اذا لم تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه ، ورفض فيها التصالح ، فان حكم هذه الحالة يكون على النحو الآتى :

١ - لا يجوز الحكم على المخالفة بالعقوبة الأصلية المقررة للجريمة وهى الحبس المنصوص عليها بالمادة ٢٢/١ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ . وذلك بعد ما أغفلت المادة ٣/٣ من القانون ١٩٨٤/٥٤ النص على تلك العقوبة ، مقرررة وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه المنصوص عليه فى المادة المذكورة ، حتى اذا لم يقبل التصالح من جانب الجهة الادارية (٦٨) .

٢ - الحكم على المخالف بالعقوبة الأصلية المقررة للجريمة وهى الغرامة التى لا تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو مواد البناء المتعامل فيها حسب الأحوال المنصوص عليها بالمادة ٢٢/١ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ (٦٩) . ولا يعترض على هذا القول بحكم المادة ٣/٤ من القانون ١٩٨٤/٥٤ باعفاء جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة فى هذه الأحوال ، ذلك أن مجال اعمال هذا الحكم هو أن يقبل التصالح من جانب الجهة الادارية .

٣ - الحكم على المخالف بالعقوبة التكميلية المقررة للجريمة وهى ازالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة المنصوص عليها بالمادة ٢٢ مكررا (١) من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ ، مستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ . ذلك أنه لا محل للاعفاء من هذه العقوبة طالما أن التصالح لم يقبل من

---

(٦٧) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٦٥ .

(٦٨) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٦٦ .

(٦٩) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٦٦ .

جانب الجهة الادارية (٧٠) .

٤ - لا يجوز الحكم على المخالف بالغرامة الاضافية التي لا تتجاوز قيمة الاعمال المخالفة المنصوص عليها بالمادة ٢٢ مكررا (١) من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ مستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، لأن السريان الزمانى لاعمال هذه الغرامة يبدأ من تاريخ العمل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ فى ١٩٨٣/٦/٨ ، ولا تسرى على احوال التصالح (٧١) .

### (٩٢) الحالة الثالثة : اذا تجاوزت قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه ، وقبل فيها التصالح :

اذا تجاوزت قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه ، وقبل فيها التصالح ، فان حكم هذه الحالة يكون على النحو الآتى :

١ - لا يجوز الحكم على المخالف بالعقوبة الأصلية للجريمة وهى الحبس المنصوص عليها بالمادة ١/٢٢ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، وذلك بعد ما أغفلت المادة ٣/٣ من القانون ٥٤/ ١٩٨٤ النص على تلك العقوبة ، مقرررة وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه المنصوص عليه فى المادة المذكورة ، حتى اذا لم يقبل التصالح من الجهة الادارية (٧٢) .

٢ - الحكم على المخالف بالعقوبة الأصلية المقررة للجريمة وهى الغرامة . وتحدد ماهية هذه الغرامة بالغرامة النسبية المنصوص عليها بالمادة ٣/٣ من القانون ٥٤/ ١٩٨٤ ، وليس الغرامة التى لا تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو مواد البناء المتعامل فيها حسب الأحوال المنصوص عليها بالمادة ١/٢٢ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ . ذلك أن مجال أعمال الغرامة الأخيرة هو رفض قبول التصالح من جانب الجهة الادارية .

وتحدد الغرامة النسبية على الوجه التالى :

١٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٢٠ ألف جنيه .

---

(٧٠) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٦٦ .

(٧١) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٦٦ .

(٧٢) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٦٦ .

- ٢٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٥٠ ألف جنيه .
- ٥٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٢٠٠ ألف جنيه .
- ٧٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة لما زاد على ذلك .

٣ - لا يجوز الحكم على المخالف بالعقوبة التكميلية المقررة للجريمة وهي إزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة المنصوص عليها بالمادة ٢٢ مكررا (١) من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ مستبدلة بالقانون ٢٥/١٩٩٢ ، وذلك بعد ما أغفلت المادة ٣/٣ من القانون ١٩٨٤/٥٤ النص على تلك العقوبة ، مقررة وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه المنصوص عليه فى المادة المذكورة ، ثم لتعارض ذلك مع قبوله الاتصال من جانب الجهة الادارية .

٤ - لا يجوز الحكم على المخالف بالغرامة الاضافية التى لا تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة المنصوص عليها بالمادة ٢٢ مكررا (١) من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ فى ١٩٨٣/٦/٨ ، ولا تسرى على أحوال الاتصال (٧٣) .

### (٩٣) الحالة الرابعة : اذا جاوزت قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه ، ورفض فيها الاتصال :

اذا جاوزت قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه ، ورفض فيها الاتصال ، فان حكم هذه الحالة يكون على النحو الآتى :

١ - لا يجوز الحكم على المخالف بالعقوبة الأصلية المقررة للجريمة وهي الحبس المنصوص عليها بالمادة ٢٢/١ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ٢٥/١٩٩٢ ، وذلك بعد ما أغفلت المادة ٣/٣ من القانون ١٩٨٤/٥٤ النص على تلك العقوبة ، مقررة وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه المنصوص عليه فى المادة المذكورة ، حتى اذا لم يقبل الاتصال من جانب الجهة الادارية (٧٤) .

٢ - الحكم على المخالف بالعقوبة الأصلية المقررة للجريمة وهي الغرامة التى لا تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو مواد البناء المتعامل فيها حسب

---

(٧٣) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٦٦ .

(٧٤) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٦٧ .

الأحوال المنصوص عليها بالمادة ١/٢٢ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ . ولا يعترض على هذا القول بحكم المادة ٤/٣ من القانون ١٩٨٤/٥٤ ، ذلك أن مجال اعمال هذا الحكم هو أن يقبل التصالح من جانب الجهة الادارية .

٣ - الحكم على المخالف بالعقوبة التكميلية المقررة للجريمة وهى ازالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة المنصوص عليها بالمادة ٢٢ مكررا (١) من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، ذلك أنه لا محل للاعفاء من هذه العقوبة طالما أن التصالح لم يقبل من جانب الجهة الادارية (٧٥) .

٤ - لا يجوز الحكم على المخالف بالغرامة الاضافية التى لا تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة المنصوص عليها بالمادة ٢٢ مكررا (١) من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، ولا تسرى على أحوال التصالح .

### (٩٤) مقترحات المؤلف للتصالح :

بعد الاستعراض السالف للقواعد الخاصة بالتصالح ، نقترح على المشرع تقنين الواقع الجارى عايه العمل ، بإزالة الخلاف العملى حول السريان الزمانى لقانون التصالح ، حتى يجد مذهب المحاكم الدنيا فى تطبيقه سنداء التشريعى ، وذلك على النحو الآتى :

١ - الغاء صفة التأقيت عن قانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠ ، وذلك بحذف عبارة « قبل العمل بهذا القانون » حتى ينطبق التصالح على كافة الوقائع سواء السابقة أو اللاحقة عليه دون التقيد بمهلة تشريعية معينة ، سواء المهلة الأولى التى انتهت فى ١/٦/١٩٨٤ أو المهلة الثانية التى انتهت فى ١/٦/١٩٨٥ ، أو المهلة الثالثة التى انتهت فى ١/٦/١٩٨٧ .

٢ - الغاء شرط تقديم طلب التصالح الى الوحدة المحلية المختصة ، وذلك بحذف عبارة « أن يقدم طلب التصالح الى الوحدة المحلية المختصة » ، حتى ينفتح المجال أمام المحاكم لتطبيق القانون باعتباره القانون الأصلح لهمتهم ، سواء قدم أو لم يقدم طلب التصالح .

٣ - عدم تحديد مدة وقف الاجراءات بشهر ، وذلك بحذف عبارة « وفي هذه الحالة تقف هذه الاجراءات ٠٠٠ مدة لا تجاوز شهرا » ، حتى يتخلص المشرع من المأزق الذى وضع نفسه فيه ، ويكون الوقف غير محدد المدة ، وتظل الاجراءات موقوفة حين الفصل فى الدعوى بحكم نهائى .

٤ - الغاء لجان التصالح المعوقة التى أثبت العمل عدم جدواها . وذلك بحذف عبارة « الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ » ، حتى يعرض موضوع المخالفة برمته على المحكمة الجنائية المختصة بالقيود والوصف المنطابقين على الواقعة بناء على محضر المخالفة المحرر بمعرفة مهندس التنظيم المختص ، فاذا تبين للمحكمة توافر شروط تطبيق القانون ٥٤ / ١٩٨٤ ، ١٩٨٦/٩٩ ، باعتباره القانون الأصلح ، عملت تطبيقه . وهذم الشروط هي : ١ - أن تكون المخالفة مؤتمة طبقا لأحكام قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ ، ٢ - ألا تشكل المخالفة خطر على الأرواح والممتلكات ، ٣ - ألا تتضمن المخالفة المقررة فى قانون الطيران المدنى . وتملك المحكمة التحقق من ذلك بكافة طرق الاثبات القانونية مثل ندب خبير فى الدعوى ، أو شهادة الشهود ، أو المعاينة ، أو أوراق الدعوى ، أو القرائن .

٥ - اعادة صياغة الفقرتين الاولى والثانية من المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل لبعض أحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم وأعمال البناء على النحو الآتى :

« ١ - لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له الاستفادة من أحكام هذه المادة . ٢ - وفى هذه الحالة يشترط الآتى : ١ - أن تكون المخالفة مؤتمة طبقا لأحكام قانون المباني الحالى ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ . ٢ - ألا تشكل المخالفة خطرا على الأرواح والممتلكات . ٣ - ألا تتضمن المخالفة خروجاً على خط التنظيم . ٤ - ألا تتضمن المخالفة خروجاً على القيود المقررة فى قانون الطيران المدنى رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ » .

## المبحث السابع التطبيقات العملية لجريمة البناء بدون ترخيص

### (٩٥) تمهيد :

قلنا أن العناية الفائقة بالتطبيقات العملية هي الطابع العام الذي نحرض عليه دائما وتتميز به كتاباتنا ، باعتبار أن هذه التطبيقات هي التي تبعث الحياة في النصوص إذا كانت جامدة ، وتضفي عليها الوضوح إذا كانت غامضة ، وتحدد مدلولها إذا كانت مطاطة ، ثم إن العمل يأتي دائما بمشكلات جديدة لم تكن في الحسبان عند سن التشريع لأول مرة ، ومن ثم فتدعو القاضى والمحامى للاجتهاد ، كما تدعو المشرع الى تدارك النقص في التشريع .

لذلك نورد هنا بعض التطبيقات العملية لجريمة البناء بدون ترخيص ، التى أمكننا التوصل اليها ، ولا سيما بعض الأحكام الادارية الهامة التى أثارت الرأى العام على مستوى الجمهورية ، وذلك على النحو الآتى :

### (٩٦) لا يكفى مجرد التقدم بطلب الحصول على ترخيص البناء ، بل لابد من الحصول على الترخيص فعلا :

#### وقائع القضية :

بتاريخ ١٦/٤/١٩٥٥ تقدم المتهم بطلب الترخيص له بإقامة بناء .  
وبتاريخ ٢٥/٤/١٩٥٥ أجريت المعاينة وتبين أنه يرغب فى هدم المبانى الموجودة بملكه وإعادة بناء دورين طبقا للرسم الهندسى المقدم منه ، فأوقفت إجراءات الترخيص ، وأعيد اليه الرسم لاصلاحه ، وبتاريخ ١٦/٦/١٩٥٥ أجريت معاينة أخرى لمعرفة ما إذا كان المتهم قد أقام البناء موضوع الدعوى فى ظل القانون ٩٣/١٩٤٨ ولتحديد مدى مخالفته له ، فتبين منها أن البناء لم يتم ، وكل ما حدث هو ارتفاع بمبانى الواجهة الشرقية والجدران الداخلية للجزء الشرقى من الملك الى ثلاثة أمتار تقريبا ولم يتم بناء السقف بعد ، حتى يمكن التحقق من انتهاء بناء الدور الأرضى وحصر المخالفات .  
تأشر على طلب الترخيص بالحفظ نظرا الى سريان القانون ٦٥٦/١٩٥٤ . وبتاريخ

١٩٥٥/٧/٢٠ تقديم المتهم بشكوى الى البلدية طالبا الترخيص وفقا للقانون القديم بدعوى أن ملكه يطل على شارع عرضه أربعة أمتار ويضر به تطبيق القانون الجديد . وبتاريخ ١٩٥٥/١٢/٢٠ قام المهندس المختص بتحرير محضر أثبت فيه أن الطاعن أقام البناء الموصوف به على غير الأوضاع القانونية وبدون الحصول على رخصة من السلطة القائمة على أعمال التنظيم .

وقد اتهمت نيابة مركز المحلة الكبرى الجزئية المتهم بأنه :

أولا : أنشأ المباني المبينة بالمحضر بغير ترخيص من السلطة القائمة على أعمال التنظيم .

ثانيا : ارتكب المخالفات المبينة بالمحضر عندما أقام المباني موضوع التهمة الأولى .

وطلبت النيابة العامة معاقبة المتهم بالمواد ١ و ١٦ و ٢١ و ٢٤ و ٣٠ من قانون المباني ١٩٥٤/٦٥٦ .

قضيت محكمة جناح مركز المحلة الكبرى - حضوريا عملا بمواد الاتهام بتغريم المتهم مبلغ مائة قرش ، وبتصحيح الأعمال المخالفة على نفقته . استأنف المحكوم عليه هذا الحكم طالبا الغاؤه وبراءته مما نسب اليه . كما استأنفته النيابة العامة طالبة إلزامه برسوم الرخصة .

قضت محكمة الجناح المستأنفة بطنطا - حضوريا - بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من الغرامة والتصحيح للأعمال المخالفة ، وبإجماع الآراء بإلزام المتهم برسوم الرخصة .

طعن المحكوم عليه في الحكم الاستئنافي بطريق النقض بسبب القصور ومخالفة القانون ، تأسيسا على أنه دانه وقضى بتصحيح البناء وفقا للقانون ١٩٥٤/٦٥٦ ، مع أن الثابت من الأوراق أنه قدم طلب الحصول على ترخيص بالبناء قبل صدور هذا القانون ، وفي ظل القانون ١٩٤٨/٩٣ الواجب التطبيق على واقعة الدعوى ، وقد تم البناء وفقا له . - ولا يغير من ذلك قول مهندس البلدية أن البناء لم يستكمل في ظل القانون ١٩٤٨/٩٣ ، ما دام قد بدى في بنائه في ظل القانون المذكور ، خاصة وأن المحكمة العليا قد استقر رأيها على أن الجريمة المسندة للطاعن جريمة وقتية . كما أنه قد ثبت من أقوال المهندس أمام محكمة ثانى درجة أن جميع مخالفات البناء قد أزيلت - فيما عدا الواجهة التى أقيمت فى ظل القانون ١٩٤٨/٩٣ وهى مطابقة للمواصفات التى نص عليها فى هذا القانون . فما كان يسوغ للحكم

أن يقضى بتصحيح البناء ، هذا فضلا عن أن القانون ١٩٥٦/٢٥٩ يمنع الحكم بالتصحيح ، ويكتفى بتوقيع الغرامة على المخالف .

### وقالت محكمة النقض كلمتها في الطعن :

« لما كان ذلك ، وكان القانون ١٩٥٤/٦٥٦ في شأن تنظيم المباني الذي دين الطاعن بمقتضاه قد صدر في ٨ من ديسمبر سنة ١٩٥٤ ، ونشر في الجريدة الرسمية في ٩ من الشهر المذكور ، ونصت المادة ٣٥ منه على أن يعمل به بعد ستة أشهر من تاريخ نشره أي في ٩ من يونيو سنة ١٩٥٥ ، كما نصت المادة ٣٤ على أن أحكامه تسرى على المباني المرخص في إقامتها قبل العمل به .

وكان الثابت مما أورده الحكم المطعون فيه أن الطاعن لم يمنح ترخيصا قط بإقامة البناء ، وأن المعاينة التي أجريت في ١٥/٩/١٩٥٥ أسفرت عن أن البناء شيد على خلاف القانون ١٩٥٤/٦٥٦ الذي كان ساريا قبل ذلك اعتبارا من ٩/٦/١٩٥٥ ، ولا عبرة بما يثيره الطاعن من أنه تقدم بطلب الحصول على الرخصة في ظل القانون ١٩٤٨/٩٣ ، ما دام هذا الترخيص لم يمنح له .

وكان لا يبين من محاضر جلسات المحاكمة أن مهندس البلدية شهد بأن الطاعن أقام واجهة البناء في ظل القانون المذكور - خلافا لما ذهب إليه الطاعن - ، لما كان ذلك ، وكان لا محل لما يثيره الطاعن أيضا من سريان القانون ١٩٥٦/٢٥٩ على واقعة الدعوى ، وعدم جواز الحكم بالتصحيح طبقا له ، ذلك لأنه لم ينص فيه على القانون ١٩٥٤/٦٥٦ الذي دين الطاعن وفقا له ، فإن الطعن يكون على غير أساس ، ويتعين رفضه موضوعا ، مع تغريم الطاعن مبلغ عشرة جنيئات عملا بنص المادة ٤٢٧ من قانون الاجراءات الجنائية ، (١) .

### (٩٧) الترخيص الضمني لا يعد ممنوحا بمقتضى القانون ، الا اذا مضى على تقديم الطلب ومرفقاته ثلاثون يوما :

وقائع القضية : اتهمت النيابة العامة المطعون ضده بأنه في يوم ١٩٥٦/١٠/٩ بدائرة مغاغة محافظة المنيا ارتكب الآتي :

---

(١) نقض جنائي ١٩٥٩/١/٢٧ مجموعة أحكام النقض ١٠ - ١ - ١٢١ - ٢٧ .

- ١ - أقام البناء المبين بالمحضر بدون ترخيص .
- ٢ - جعل ارتفاع البناء المذكور أكثر من المقرر .
- ٣ - تعدى بروز « البلكونة » أكثر من ١٠٪ من عرض الطريق .

وطلبت النيابة العامة عقابه بالمواد ١ و ١٤ و ٢٤ و ٣٠ من القانون ١٩٥٤/٦٥٦ فى شأن تنظيم المباني .

قضت محكمة جناح مغاغة الجزئية - حضوريا - بتاريخ ١١/٤/١٩٥٧ عملا بمواد الاتهام ، بتغريم المتهم جنيتها عن كل تهمة وأمرت بالازالة ، فاستأنف المتهم هذا الحكم .

قضت محكمة المنيا الابتدائية ( بهيئة استئنافية ) بتاريخ ٢٣/١٠/١٩٥٧ بقبول الاستئناف شكلا - وقبل الفصل فى الموضوع - بنذب مكتب الخبراء الحكوميين بالقاهرة لأداء المأمورية المبينة بمنطوق الحكم . وبجلسة ١٢/٤/١٩٥٧ استبدلت مكتب الخبراء الحكوميين بأسسيوط بمكتب خبراء القاهرة لمباشرة تلك المأمورية .

وبجلسة ١٤/١/١٩٥٩ قضت المحكمة - حضوريا - فى الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف وبراءة المتهم مما أسند اليه . واستند فى الحكم فى قضائه هذا الى قوله : « ومن حيث أن مكتب الخبراء باشر مأموريته وقدم تقريره الذى اطلعت عليه المحكمة ، والذى خلص فيه أولا الى أنه بتحقيق أن المتهم قد قام بالأعمال موضوع الاتهام بدون رخصة مما يخالف القانون ، فقد اتضح أنه قام قبل تنفيذ الأعمال موضوع المخالفة بتقديم طلب الرخصة والرسومات الملحقة المطابقة للتنفيذ والمطلوبة فى القانون فى هذا البند ، الا أنه لم يثبت أن هناك ما يحول دون اعتماد الرخصة ، ولم يخطر بها فى ظرف الخمسة عشر يوما التى حددها القانون ، الأمر الذى دعا المتهم الى اقامة البناء ، ويتيح له القانون العمل بذلك ، طالما أنه قام باتخاذ الاجراءات اللازمة من جانبه ، ولم يتلق ردا حتى خمسة وعشرين يوما » . ثم قضت المحكمة - حضوريا - بإلغاء الحكم المستأنف وبراءة المتهم مما أسند اليه بلا مصاريف جنائية .

فطعننت النيابة العامة فى هذا الحكم بطريق النقض بسبب الخطأ فى تأويل القانون ، وما شابه من قصور فى التسبيب حين قضى بتبرئة المطعون ضده من تهمة اقامته بناء بدون ترخيص اعتمادا على ما تضمنه تقرير مكتب الخبراء الحكوميين المقدم فى الدعوى من تفسير خاطئ لنص المادة الثالثة من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن تنظيم المباني ، مؤداه أن المدة التى

يجب فيها على السلطة القائمة على أعمال التنظيم اخطار طالب الترخيص بالبناء ، بما يحول دون اعتماد الرخصة هي خمسة عشر يوما من تاريخ تقديم الطلب ، فاذا مضى خمسة وعشرون يوما دون ابداء رأيها كان من حق الطالب مباشرة البناء ، طالما أنه قد قام باتخاذ الاجراءات اللازمة من جانبه .

وهذا الذي ذهب اليه الحكم يخالف التأويل الصحيح لحكم المادة المذكورة التي تعطي السلطة القائمة على أعمال التنظيم حق ابداء رأيها في خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديم الطلب ، فان رأت وجوب ادخال تعديلات أو تصميمات على الرسومات المقدمة أعلنت الطالب بها بكتاب موصى عليه في خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الطلب . ويعتبر طلب الترخيص ممنوحا اذا لم يصدر قرار في خلال المدة المذكورة ، متى مضت عشرة أيام من تاريخ اعلان انذار الطالب للسلطة المذكورة على يد محضر دون أن تبدى رأيها .

ومؤدى ما تقدم أنه يكون لهذه السلطة أن تبدى رأيها في خلال أربعين يوما من تاريخ تقديم الطلب اذا اتبع الطالب الاجراءات التي رسمها القانون - لا خمسة وعشرين يوما كما ورد بتقرير مكتب الخبراء الذي اعتمده الحكم . كما أن الحكم لم يستظهر حقيقة التاريخ الذي أقيم فيه البناء ، وهل تم قبل صدور القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ أو بعده ، ومدى ما روعى من اجراءات ومواعيد لاعتبار الترخيص ممنوحا بقوة القانون قبل مباشرة أعمال البناء ، مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه .

### وقالت محكمة النقض كلمتها في الطعن :

« لما كان ذلك ، وكان ما تنعاه النيابة على الحكم المطعون فيه صحيحا ، ذلك أن الأصل وفقا للقانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن تنظيم المباني أنه لا يجوز لأحد أن ينشئ بناء أو يقيم أعمالا نصت عليه المادة الأولى من القانون الا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من السلطة القائمة على أعمال التنظيم . وقد نظمت المادة الثالثة طريقة استصدار الترخيص متى ثبت أن مشروع البناء أو الأعمال المطلوب اقامتها مطابقا للشروط المنصوص عليها في القانون والقرارات المنفذة له ، فنصت على أن : « يقدم طلب الحصول على الترخيص من المالك أو من ينوب عنه مصحوبا به الرسومات والمستندات والبيانات التي تحدد بقرار من وزير الشئون البلدية والقروية على أن تكون الرسومات موقعا عليها من مهندس نقابى - وعلى السلطة القائمة على أعمال

١٠ التنظيم أن تثبت في طاب الترخيص خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديم الطلب - فاذا رأت وجوب عمل تعديلات أو تصحيحات في الرسومات المقدمة أعلنت الطالب بها بكتاب موصى عليه خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تقديم الرسومات المعدلة - ويعتبر الترخيص ممنوحا اذا لم يصدر قرار خلال المدد المبينة في الفقرة السابقة ومضت عشرة أيام من تاريخ اعلان الانذار على يد محضر دون أن تبدى السلطة القائمة على أعمال التنظيم رأيها في منح الترخيص من عدمه » .

ومؤدى ذلك أن الترخيص لا يعد ممنوحا للطالب بمقتضى القانون الا اذا مضى على تقديم الطلب ومرفقاته ثلاثين يوما متوالية، أو مجزأة على فترتين في حالة اخطار السلطة القائمة على أعمال التنظيم للطالب بما يعن لها من تعديلات أو تصحيحات في الرسومات المقدمة واعادة هذه الرسومات اليها - وبشرط أن يمضى عشرة أيام من تاريخ اعلان الانذار اليها الذى يقوم به الطالب على يد محضر دون أن تبدى رأيها في خلال تلك المدد .

لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه فضلا عن أنه قد بنى على تفسير خاطيء لحكم المادة الثالثة من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ ، فانه لم يستظهر حقيقة التاريخ الذى أقيم فيه البناء وما قام به المطعون ضده من اجراءات فى الحدود التى رسمها القانون قبل مباشرة البناء مما يسمه بالقصور فى البيان ، ويعجز هذه المحكمة عن مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة ، مما يتعين معه مع نقض الحكم الاحالة (٢) .

(٩٨) التمسك باعتبار الترخيص ممنوحا  
لعدم اصدار الجهة المختصة بشئون التنظيم  
قرارا مسببا برفض الطلب ،  
عدم قيام المحكمة بتحقيقه أو الرد عليه  
اخلال بحق الدفاع يجعل الحكم مشوبا بالقصور :  
وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« ومن حيث أن البين من استقراء نص المادتين السادسة والسابعة

(٢) نقض جنائى ١٩٦٠/٥/٣٠ مجموعة أحكام النقض ١١ - ٢ - ٥١٦ - ٩٩ .

- راجع الشرح الفقهى للتريخيص الضمنى البند ٦١ ص ١٤٣ .

من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، أن الشارع اعتبر بمثابة موافقة على طلب الترخيص بإقامة البناء ، انقضاء المدة المحددة للبت فيه - وهى ستون يوما من تاريخ تقديم الطلب ، واخطار اللجنة المنصوص عليها فى المادة الأولى من القانون المذكور ، أو ثلاثون يوما من تاريخ استيفاء البيانات أو الموافقات المطلوبة أو الرسوم المعدلة - وذلك دون صدور قرار مسبب من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم برفضه ، أو طلب استيفاء بعض البيانات والمستندات أو الموافقات اللازمة أو ادخال تعديلات أو تصميمات على الرسوم ، مع التزام طالب الترخيص فى هذه الحالة بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له .

لما كان ذلك ، وكان يبين من الاطلاع على محضر جلسة ١٠ من ديسمبر سنة ١٩٨٤ أمام محكمة أول درجة ، ومحضر جلسة ١٨ من ديسمبر سنة ١٩٨٥ ، أن المدافع عن الطاعن طلب تطبيق المادة السابعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، والقضاء ببراءته على هذا الأساس ، وقد حصل الحكم هذا الدفاع فى مدوناته ، الا انه لم يبد رأيه فيه . وكان تمسك الطاعن باعتبار الترخيص بالبناء ممنوحا له طبقا لنص المادة السابعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ لعدم اصدار الجهة المختصة بشئون التنظيم قرارا مسببا برفض الطلب المقدم منه للحصول على ترخيص بإقامة البناء موضوع الاتهام ، خلال المدة المحددة بالمادة السادسة من ذلك القانون ، يعد فى صورة الدعوى ذفعا جوهريا يتغير به - لو صح - وجه الرأى فى الدعوى ، لما قد يترتب على ثبوت صحته من انحسار التأثيم عن الواقعة المسندة اليه .

ومن ثم فقد كان لزاما على المحكمة - حتى يستقيم قضاؤها - أن تحققه بلوغا لغاية الأمر فيه ، أو ترد عليه بأسباب سائغة تؤدى الى اطراحه . أما وهى لم تفعل ، فإن الحكم المطعون فيه يكون فوق قصوره ، قد أخل بحق الطاعن فى الدفاع بما يوجب نقضه والاعادة « (٣) » .

**كذلك تقول محكمة النقض فى هذا الصدد :**

« ومن حيث أنه يبين من المفردات المضمومة ، أن المدافع عن الطاعنة

---

(٣) نقض جنائى ١٩٩٠/١٠/٢٩ طعن ٨٧١٣ لسنة ٥٨ قضائية .

تقدم بجلسة ٢١ من نوفمبر سنة ١٩٨٥ أمام محكمة أول درجة بمذكرة يدفاعة ، ضمنها أنها تقدمت الى الجهة الادارية المختصة - حي جنوب الجيزة - بطلب الحصول على ترخيص بالبناء . واتخذت الاجراءات الواجبة . وتقدمت بالمستندات اللازمة ، الا أن الجهة الادارية لم تصدر قرارا برفض الترخيص لها ، مما يعد بمثابة ترخيص عملا بحكم المادة السابعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء . وان ذلك ثابت بتحقيقات اللجنة رقم ١٩٩٨ لسنة ١٩٧٥ الدقى ، التى ما زالت محل تحقيق ، وطلب ضمها اثباتا لدفاعها .

لما كان ذلك وكان الثابت من الاطلاع على محاضر جلسات المحاكمة ، أن المدافع عن الطاعنة طلب الى محكمة أول درجة بجلسة ٢ من يناير سنة ١٩٨٥ ، ضم محضر اللجنة المنوه عنه ، كما طلب الى محكمة ثانى درجة بجلسة ١٩ من مارس سنة ١٩٨٦ التى صدر فيها الحكم المطعون فيه - التصريح له باستخراج صورة من المحضر المذكور لكونه متداولاً فى التحقيق .

لما كان ذلك ، وكانت الفقرة الأولى من المادة السابعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء تنص على أنه « يعتبر بمثابة موافقة على الترخيص ، انقضاء المدة المحددة للبت فيه دون صدور قرار مسبب من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم برفضه أو طاب استيفاء بعض البيانات على الرسومات ، ويلتزم طالب الترخيص فى هذه الحالة بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها فى هذا القانون ... الخ » .

وكان الحكم المطعون فيه قد دان الطاعنة ، دون أن يعرض لهذا الدئاع أو يرد عليه رُغم جوهريته ، إذ قد يتغير بتحقيقه وجه الرأى فى الدعوى ، فإن الحكم المطعون فيه يكون معنيا بالقصور ، فضلا عن الاخلال بحق الدفاع ، مما يوجب نقضه « (٤) » .

**(٩٩) تعذر الحصول على ترخيص باقامة البناء ،**

**لا يصلح مسوغا لانشائه فعلا قبل الحصول على الترخيص :**

**وقائع القضية :** اتهمت النيابة العامة المطعون ضدها بأنها فى يوم

٢٣/٨/١٩٦٥ بدائرة قسم أول طنطا ارتكبت الآتى :

- ١ - أنشأت تقسيماً دون أن تكون حاصلة على موافقة سابقة من السلطة القائمة على أعمال التنظيم .
- ٢ - أنشأت البناء المبين بالمحضر قبل الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة المختصة بشئون التنظيم .

وطلبت النيابة العامة عقابها بالمواد ١ ، ٢ ، ٢٢ من القانون ٥٢/١٩٤٠ و ٣ و ١٦ و ١٧ و ١٨ و ١٩ و ٢١ من القانون ٤٥/١٩٦٢ .

قضت محكمة جناح طنطا الجزئية - حضوريا - بتاريخ ١٩/٢/١٩٦٦ عملاً بمواد الاتهام بتغريم المتهم مائة قرش وإزالة عن التهمة الأولى ، وعشرة جنيهاً وإزالة عن التهمة الثانية . فاستأنفت التهمة والنيابة العامة هذا الحكم .

قضت محكمة طنطا الابتدائية ( بهيئة استئنافية ) حضوريا بتاريخ ١١/٩/١٩٦٦ بقبول الاستئناف شكلاً ، وفى الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف وبراءة المتهم بلا مصروفات جنائية .

طعنّت النيابة العامة فى هذا الحكم بطريق النقض بسبب الخطأ فى تطبيق القانون اذ قضى ببراءة المطعون ضدها من تهمة إقامة بناء على أرض لم تقسم وإقامة بناء بدون ترخيص ، ذلك أنه أسس البراءة فى التهمة الأولى على أنها لم تنشأ التقسيم ، مع أن ذلك شرط لصحة الحكم بإزالة دون الحكم بالغرامة المنصوص عليها فى المادة ٢٠ من القانون ٥٢/١٩٤٠ فى شأن تقسيم المبائى . كما أسس البراءة من التهمة الثانية على أنه يستحيل على المتهم الحصول على ترخيص بالبناء ما دامت السلطة القائمة على أعمال التنظيم لا تقره ، مع أن تلك الاستحالة ينتفى بها وجوب اعمال أحكام القانون .

### وقالت محكمة النقض كلمتها فى الطعن :

« وحيث أن الحكم المطعون فيه قال تسبينا لقضائه بالبراءة ما نصه :  
« وحيث أن المحكمة تثبت لها من الاطلاع على أوراق الدعوى أن التهمة ليست هى المالكة للأرض الزراعية التى لم يصدر مرسوم بتقسيمها وهى مشترية فقط أرض فيها . وأنه لما كان ذلك ، وكانت محكمة النقض قضت فى الطعن ١٧٨٥ سنة ٣١ ق بأنه يشترط للإزالة أن يكون المتهم هو القائم بالتقسيم دون غيره ، ومن ثم تكون التهمة الأولى مشكوكا فيها . »

كما أن التهمة الثانية مشكوك فيها أيضا لأنه يتعذر عليها الحصول على رخصة من البلدية التي لا تعترف بسلامة مبانيها . . . الأمر الذي يتبين منه أن النهمتين مشكوك فيهما ، وبالتالي يكون الحكم المستأنف قد جائب الصواب ، ويتعين الغاؤه وبراءة المتهم من التهمة المسندة إليها .

وهذا الذي أورده الحكم المطعون فيه بشقيه تقرير خاطيء في القانون ، ذلك بأن المادة العاشرة من القانون ١٩٤٠/٥٢ في شأن تقسيم المباني لم تجز إقامة مبان أو تنفيذ أعمال على الأراضي المقسمة قبل الموافقة على التقسيم . ونصت المادة العاشرة - بغرامة من مائة قرش إلى ألف قرش . وهذه العقوبة يجب توقيعها على من يقيم البناء سواء كان هو منشئ التقسيم أو غيره . أما اشتراط أن يكون المخالف هو منشئ التقسيم فلا يشار إليه إلا عند توقيع عقوبة الإزالة ، إلا أن يكون البناء نفسه قد خولفت فيته الاشتراطات التي تتطلبها قانون التقسيم في المادتين ١٢ و ١٣ منه فيتعين الحكم بالإزالة في جميع الأحوال :

ومن جهة أخرى فإن تعذر الحصول على ترخيص بالبناء لكونه لا يجوز الترخيص بإقامته لا يصلح مسوغا لإقامته فعلا قبل الحصول على الترخيص ، بل يتعين على من يريد إنشاء بناء أن يتحرى موافقة فعله لأحكام القانون ، لما كان ذلك ، فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يتعين معه نقضه . ولما كان هذا الخطأ قد حجب المحكمة عن نظر موضوع الدعوى ، فإنه يكون متغينا مع النقض الإحالة (٥) :

**(١٠٠) دفع الطاعن تهمة هدم البناء بدون ترخيص ،  
بأنه اقتصر على ترميمه دون هدمه ،  
دفاع جوهرى يجب تحقيقه أو الرد عليه :**

**وقائع القضية :** اتهمت النيابة العامة الطاعن . . . . بأنه بدائرة قسم سوهاج محافظة سوهاج هدم مبنى غير آيل للسقوط داخل المدينة بغير تصريح من لجنة توجيه أعمال البناء والهدم .

---

(٥) نقض جنائي ١٩٦٧/٥/١٥ مجموعة أحكام النقض ١٨ - ٢ - ٦٤٥ - ١٢٥ .  
- نقض جنائي ١٩٦٧/٥/١٥ مجموعة أحكام النقض ١٨ - ٢ - ٦٤٨ - ١٢٦ .  
- يلاحظ أن القانون ١٩٤٠/٥٢ الخاص بتقسيم الأراضي المعدة للبناء قد ألغى ، وحل محله قانون التخطيط العمراني ١٩٨٢/٣ - راجع الجريدة الرسمية العدد ٨ في ١٩٨٢/٢/٢٥ ص ٤٢٣ .

وطلبت النيابة العامة عقابه بالمواد ١ و ٢ و ٥ و ٦ و ٨ من القانون ١٩٥٤/٦٥٦ المعدل بالقانون ١٩٥٦/٢٨٩ ، والمواد ١ و ٢ و ٣ و ٤ و ٧ من القانون ١٩٦١/١٧٨ .

قضت محكمة جناح بندر سوهاج الجزئية فى الدعوى - حضوريا - عملا ب مواد الاتهام بتغريم المتهم ثلاثة أمثال قيمة البناء المهدوم المقدر بمبلغ ٣٧٥٦٠٠ جنيه . فاستأنف المتهم هذا الحكم .

قضت محكمة سوهاج الابتدائية ( بهيئة استئنافية ) - حضوريا - بقبول الاستئناف شكلا ، وفى الموضوع برفضه وتأيد الحكم المستأنف .

طعن المحكوم عليه فى هذا الحكم بطريق النقض : بسبب الاخلال بحق الدفاع والقصور فى التسبيب ، تأسيسا على أن الحكم المطعون فيه أدانته بجريمة هدم مبنى غير آيل للسقوط دون ترخيص بذلك ، فى حين أن دفاعه أمام محكمة ثان درجة كان يقوم على أنه لم يهدم البناء ، وأنه قام بترميمه فحسب وفقا للتصريح الصادر له بذلك ، وطلب نوب خير هندسى لمعاينته ، غير أن الحكم المطعون فيه قد التفت عن تحقيق هذا الدفاع الجوهرى أو الرد عليه بما يدفعه ، فصدر معيبا بما يوجب نقضه .

### وقالت محكمة النقض كلمتها فى الطعن :

« وحيث ان ما أثاره الطاعن من ذلك صحيح ، اذ يبين من الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه أنه حصل واقعة الدعوى بما مؤداه أن التهمة المسندة الى الطاعن - وهى هدم مبنى داخل المدينة وغير آيل للسقوط بدون تصريح - ثابتة فى حقه مما أثبتته مهندس التنظيم من أنه قام بهدم منزله من الداخل بالدور الأرضى والأول والثانى العلويين بدون ترخيص ، كما يبين مما أدلى به مهندس التنظيم بجلسة ١٩٦٧/١٠/١ أمام محكمة أول درجة أن لدى الطاعن ترخيصا بترميم المنزل .

لما كان ذلك ، وكان يبين من مرافعة الدفاع بالجلسة الأخيرة أمام المحكمة الاستئنافية أن دفاع الطاعن كان يقوم على أنه لم يهدم المنزل وأنه قام بترميمه فحسب ، وطلب نوب خير لمعاينته ، وكانت المحكمة على الرغم من ذلك قد اقتضت فى حكمها على مجرد القول بثبوت التهمة مما أثبتته مهندس التنظيم دون أن تعرض لهذا الدفاع سواء بتحقيقه أو ابداء الرأى فيه ، وكان هذا الدفاع جوهرى ومن شأنه - لو صح - أن يؤثر فى مركز الطاعن من الاتهام ، فان حكمها يكون معيبا بالاخلال بحق الدفاع والقصور

فى البيان متعينا نقضه والاحالة ، دون حاجة لبحث وجوه الطعن الأخرى ، (٦) .

### (١٠١) مجرد اقامة مدفن خاص - فى غير الجبانات العامة - بغير ترخيص مؤثم بقانون الجبانات ١٩٦٦/٥ :

وقائع القضية : اتهمت النيابة العامة ..... الطاعن وآخر بأنهما فى يوم ١٩٧١/٤/٣ بدائرة مركز المنشأة محافظة سوهاج قاما بإنشاء جبانة بغير ترخيص من الجهة المختصة .

طلبت النيابة العامة عقابهما بالمواد ١/١ و ٢ و ٣ و ١١/٢ من القانون ١٩٦٦/٥ .

قضت محكمة جناح المنشأة الجزئية - حضوريا - فى ١٩٧٣/١٢/٢٠ عملا بمواد الاتهام بتغريم كل من المتهمين عشرة جنيهاً والازالة . فاستأنف المحكوم عليهما هذا الحكم .

قضت محكمة سوهاج الابتدائية ( بهيئة استئنافية ) - حضوريا - بقبول الاستئناف شكلا ، وفى الموضوع برفضه وتأيد الحكم المستأنف .

طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض بسبب الخطأ فى تطبيق القانون . تأسيسا على أن الحكم المطعون فيه أدانته بجريمة اقامة جبانة بغير ترخيص ، فى حين أن إنشاء الجبانات - وفق القانون ١٩٦٦/٥ الذى أنزل الحكم بموجبه العقاب عليه - إنما تتولاها المجالس المحلية ، أما الأفراد فلا يرخص لهم بذلك ، ومن ثم فإن الفعل المسند اليه يكون بمنأى عن العقاب ، ما دام البناء الذى أقامه لا يصدق عليه وصف الجبانة ، وطالما أنه لم يتم بعد باجراء الدفن فيه بالفعل .

### وقالت محكمة النقض كلمتها فى الطعن :

« وحيث أنه يبين من الحكمين - الابتدائي المؤيد لأسبابه ، والمطعون فيه المكمل له - أن الطاعن أقام ، بغير ترخيص ، مدفنا خاصا لأفراد عائلته بجوار المساكن بعيدا عن الجبانة المخصصة لدفن الموتى . لما كان ذلك ، وكان القانون ١٩٦٦/٥ فى شأن الجبانات بعد أن عرض فى مادته الأولى الى

تعريف الجبانات العامة وحكم أراضيها ، ونص في المادة ٢ منه على أن تتولى المجالس المحلية - في حدود اختصاصها - انشاء الجبانات وصيانتها واولئها وتحدد رسم الانتفاع بها ، أجاز في المادة ٣ منه - بقرار من رئيس الجمهورية - الترخيص بأقامة مدافن خاصة في غير الجبانات العامة وذلك بناء على طلب وزير الادارة المحلية بعد موافقة مجلس المحافظة المختصة ، ثم فرض في المادة ١١ منه العقاب على كل مخالفة لأحكامه ، مما يقتضاه أن اقامة مدفن خاص - في غير الجبانات العامة - بغير ترخيص هو فعل معاقب عليه تطبيقا للمادتين ٣ و ١١ من هذا القانون ، ولو لم يتم الدفن فيه بالفعل . لما كان ذلك ، وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه خلص الى هذا النظر ودان الطاعن عملا بأحكام هاتين المادتين؛ فانه يكون قد انتهى الى نتيجة صحيحة في القانون ، ولا يضيره - من بعد - كونه قد أسبغ على البناء الذي أقامه الطاعن وصف الجبانة ، في حين أنه - في حقيقته - مدفن خاص أقيم في غير الجبانات العامة ، ومن ثم يتعين رفض الطعن ومصادرة الكفالة (٧) .

## (١٠٢) الدفع بسلامة البناء الصادر بقرار بازالته ، دفاع جوهرى يجب على المحكمة تحقيقه ، أو الرد عليه بأسباب سائغة :

وقائع القضية : اتهمت النيابة العامة الطاعن بأنه في يوم ١٩٧٢/١١/١ بدائرة قسم ثان أسيوط محافظة أسيوط لم ينفذ قرار اللجنة المختصة بشئون التنظيم النهائى فى الموعد المقرر لذلك على النحو المبين بالمحضر .  
وطلبت النيابة العامة عقابه بالمواد ٣٠ و ٣١ و ٣٣ و ٣٥ و ٤٦ و ٤٧ من القانون ١٩٦٩/٥١ .

قضت محكمة جنح بندر أسيوط الجزئية - حضوريا - بتاريخ ١٩٧٣/٢/١١ عملا ب مواد الاتهام بتغريم المتهم مائة قرش وتنفيذ القرار خلال شهر . فاستأنف المتهم هذا الحكم وقيد استئنافه برقم ١٩٧٣/٣١٠٥ .

(٧) نقض جنائى ١٩٧٦/٦/٢٠ مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ٦٧١ - ١٥٠ .

- راجع القانون ١٩٦٦/٥ فى شأن الجبانات .

- الجريدة الرسمية العدد ٨٩ فى ١٩٦٦/٤/٢١ .

- النشرة التشريعية العدد الرابع ابريل ١٩٦٦ ص ٥٤٣ .

وقضت محكمة أسميوط الابتدائية ( بهيئة استئنافية ) - غيابيا - بتاريخ ١٩٧٣/٥/٩ بقبول الاستئناف شكلا ، وفي الموضوع برفضه ، وتأييد الحكم المستأنف عارض ، وقضى بتاريخ ١٩٧٤/٤/٢٤ بقبول المعارضة شكلا ، وفي الموضوع برفضها ، وتأييد الحكم المستأنف .

طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض بسبب القصور في التسبيب والاخلال بحق الدفاع ، تأسيسا على أن الحكم المطعون فيه أدانته بجريمة « عدم تنفيذ قرار اللجنة المختصة بشئون التنظيم في الميعاد المقرر » في حين أنه أقام دفاعه على أن إحدى حظائر السيارات الموضحة بقرار اللجنة ليس بها خللا يستوجب الهدم ، وتمسك تحقيقا لدفاعه بطلب نذب خبير أمام محكمتي أول وثاني درجة ، إلا أن أيا منهما لم تجبه الى طلبه ولم ترد عليه ، مما يعيب الحكم المطعون فيه ويستوجب نقضه .

#### وقالت محكمة النقض كلمتها في الطعن :

« وحيث أن البين من مطالبة محضر جلسة ١١ فبراير سنة ١٩٧٢ أمام محكمة أول درجة أن الطاعن طلب نذب خبير لتحقيق دفاعه بشأن سلامة إحدى الحظائر وعدم استحقاقها الهدم ، كما كرر ذات الطلب أمام محكمة ثاني درجة بجلسته ٢٤ من ابريل سنة ١٩٧٤ بعد أن شهدت محضرة ضبط أنها عاينت حظيرتين فقط من حظائر الطاعن الثلاثة ووجدتهما آيلتين للسقوط ويتعين ازالتهما ، وأن اللجنة قررت ازالة الحظائر الثلاثة ، إلا أن المحكمة أصدرت حكمها المطعون فيه دون أن تجب الطاعن الى ما طلبه أو ترد على دفاعه »

لما كان ذلك ، وكان دفاع الطاعن يعد - في صورة هذه الدعوى - دفاعا جوهريا اذ يترتب عليه - لو صح - تغير وجه الرأي فيها ، فقد كان لزاما على المحكمة أن تدققه بلوغا الى غاية الأمر فيه ، أو ترد عليه بأسباب سائغة تؤدي الى اطراحه ، أما وهي لم تفعل مكتفية في حكمها المطعون فيه بتأييد الحكم المستأنف لأسبابه ، والذي قضى بادانة الطاعن ودون اجابته الى طلبه ، فانه يكون مشوبا بما يعيبه ويستوجب نقضه والاحالة دون حاجة الى بحث باقي أوجه الطعن (٨) .

(١٠٣) جريمة البناء بدون ترخيص ،  
من الجرائم المتتابعة الأفعال ،  
متى كانت أعمال البناء متوالية متعاقبة :

وقائع القضية : اتهمت النيابة العامة الطاعن بأنه ( أولا ) - أقام  
أعمال البناء قبل الحصول على ترخيص . ( ثانيا ) - ٠٠٠٠ ( ثالثا ) - ٠٠٠٠  
وطلبت النيابة العامة عقابه بمقتضى القانون ١٩٦٢/٤٥ و ١٩٦٤/٥٥ .

قضت محكمة جناح البلدية الجزئية بالقاهرة - غيايبا - عملا بمواد  
الاتهام بتغريم المتهم خمسمائة قرش ٠٠٠ وضعف رسوم الترخيص ٠٠٠  
عارض ، وقضى فى معارضته باعتبارها كأن لم تكن . فاستأنف المتهم هذا  
الحكم ، كما استأنفته النيابة العامة .

قضت محكمة القاهرة الابتدائية ( بهيئة استئنافية ) - حضوريا -  
( أولا ) بقبول الاستئناف شكلا . ( ثانيا ) برفض الدفع بعدم جواز نظر  
الدعوى لسابقة الفصل فيها . ( ثالثا ) وفى موضوع الاستئناف بتعديل  
الحكم المستأنف بخصوص قيمة الأعمال المخالفة ٠٠٠ وتأيبده فيما عدا ذلك .

طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض بسبب الخطأ فى تطبيق  
القانون والقصور فى التسبيب . تأسيسا على أن الحكم المطعون فيه دانه  
بجرائم اقامة بناء ٠٠٠ بغير ترخيص ، فى حين أنه دفع بعدم جواز نظر  
الدعوى لسابقة الفصل فيها فى اللجنة ١٩٧٢/١٢١٤ بلدية مصر القديمة  
واستئنافها ١٩٧٣/٤٤٨٢ ٠٠٠ الوسط ، اذ نسب فيها الى الطاعن بناء  
الدورين الخامس والسادس وشقتين بالدور السابع بغير ترخيص ٠٠٠ ولم  
يصدر الحكم فى تلك الدعوى الا بتاريخ ١٩٧٣/١١/١٨ بعد أن كان الطاعن  
قد انتهى من عملية تشطيب ذات المبنى ، وهى العملية التى أقيمت عنها  
الدعوى الراهنة ، والتى لا تعدو أن تكون جزءا متصلا من عملية اقامة المبنى  
الذى سبق أن حوكم عنها ، غير أن الحكم المطعون فيه لم يلتزم صحيح  
القانون ، فقضى برفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى بمقولة اختلاف الواقعة  
المنسوبة الى الطاعن فى كل من الدعويين ، وهو ما لا يصلح ردا على ما أبداه  
من دفاع .

وقالت محكمة النقض كملتها فى الطعن :

« وحيث انه لما كان الحكم المطعون فيه قد عرض لما يشير الطاعن فى

هذا الوجه بقوله : ( ٠٠٠ ) وحيث انه بالاطلاع على محضر ضبط اللجنة ١٩٧٢/١٢١٤ بلدية مصر القديمة المنضمة اتضح أنها مقيدة ضد المتهم لبنائه الدورين الخامس والسادس فوق الأرض بدون ترخيص ٠٠٠ وبناؤه شقتين بالدور السابع ٠٠٠ وحيث أن ما نسب للمتهم في اللجنة الحالية هي أنه أجرى تشطيب المباني السابقة والمحرو عنها محضر اللجنة ١٩٧٢/١٢١٤ بدون ترخيص ٠٠٠ وحيث أن الثابت بالأوراق أن اللجنة ١٩٧٢/١٢١٤ ٠٠ كانت محررة ضد المتهم الا أنها عن أعمال أخرى غير الأعمال المنسوبة للمتهم في اللجنة الحالية ، اذ أن اللجنة الحالية محررة عن أعمال التشطيب بدون ترخيص ، أما اللجنة الأولى فهي عن المباني التي تم تشطيبها ، مما يكون وقد اختلفت انشباط الاجرامى المنسوب الى المتهم ، لكون اللجنة الأولى عن أفعال غير الأفعال المنسوبة للمتهم في اللجنة الحالية ، ومن ثم يكون الدفع على هذا النحو في غير محله جديرا بالرفض ) .

لما كان ذلك ، وكان من المقرر قانونا أن جريمة البناء بغير ترخيص ان هي الا جريمة متتابعة الأفعال ، متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية . اذ هي حينئذ تقوم على نشاط - وان اقترف في ازمة متوالية - الا أنه يقع تنفيذ مشروع اجرامى واحد ، والاعتداء فيها مسلط على حق واحد ، وان تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقع بينها فارق زمنى واحد يوحى بانفصام هذا الاتصال الذى يجعل منها وحدة اجرامية في نظر القانون ، بمعنى أنه اذ صدر الحكم عن أى منها يكون جزاء لكل الأفعال التي وقعت في تلك الفترة حتى ولو لم ينكشف أمرها الا بعد صدور الحكم .

لما كان ذلك ، وكان الثابت من الاطلاع على مفردات اللجنة ١٢١٤ سنة ١٩٧٢ بلدية مصر القديمة واستئنافها رقم ٤٤٨٢ لسنة ١٩٧٣ من الوسط - التي أمرت المحكمة بضمها تحقيقا لوجه الطعن - أن الحكم فيها صدر حضوريا بتاريخ ١٨ من نوفمبر سنة ١٩٧٣ بقبول الاستئناف المرفوع من المتهم ( الطاعن ) شكلا ورفضه موضوعا وتأيبه الحكم المستأنف ، مع إيقاف تنفيذ عقوبة تغريمه ٢٠١٠ ج عن التهم الثلاث الأولى وضعف رسوم الترخيص عن الأولى والتصحيح عن الثانية وتغريمه ٢٠١٠ ج عن الرابعة .

وكانت العبرة فيما يختص بما دفع به الطاعن عن علم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها هو بالتاريخ الذى قام فيه بعملية ( التشطيب ) - موضوع الدعوى الراهنة - للمباني التي كانت محلا للدعوى السابقة رقم ١٢١٤ لسنة ١٩٧٣ المشار اليها ، وهل كانت عمالية ( التشطيب ) قبل الحكم نهائيا في تلك الدعوى او بعده .

لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بإدانة الطاعن عن تهمة تشطيط المباني على أساس أنها عمل مغاير لعملية إقامة المباني ذاتها والتي سبق أن حكمت على الطاعن من أجلها ، وذلك دون تحقيق دفاعه من أن أعمال إقامة البناء وتشطيطه كانت نتيجة قصد جنائي واحد ونشاط إجرامي متصل قبل صدور الحكم نهائيا في ابدعوى رقم ١٢١٤ لسنة ١٩٧٢ ، فانه يكون مشوبا بالقصور متعينا نقضه والاحالة دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن<sup>(٩)</sup> .

### كذلك تقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« اذ كان المقرر قانونا أن جريمة البناء بدون ترخيص ، ان هى إلا جريمة متتابعة الأفعال ، متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية - إلا أنه يقع تنفيذ لمشروع إجرامي واحد ، والاعتداء مسلط على حق واحد ، وان تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها ، دون أن يقطع بينها فارق زمنى يوجب بانفصام هذا الاتصال ، التى يجعل منها وحدة إجرامية فى نظر القانون ، بمعنى أنه اذا صدر الحكم فى أى منها ، يكون جزاء لكل الأفعال التى وقعت فى تلك الفترة ، حتى ولو لم يكشف أمرها الا بعد صدور الحكم .

لما كان ذلك ، وكان الثابت من الاطلاع على المقررات ، التى أمرت المحكمة بضمها تحقيقا لوجه الطعن ، أن الحكم فى اللجنة رقم ١١٧٠٢ لسنة ١٩٨٢ مستأنف الجيزة ، صدر حاضوريا ضد الطاعنة فى ١٢ يونية سنة ١٩٨٢ ، بتغريمها ستمائة جنيه ، وتصحيح الأعمال المخالفة ، وسداد ضعف رسم الترخيص . وقد صار الحكم نهائيا فى ٢٤ من يناير سنة ١٩٨٣ ، وان الطاعنة طعنت على هذا الحكم بالنقض .

لما كان ذلك ، وكانت العبرة فيما يختص بما دعت به الطاعنة ، من عدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، هو بالتاريخ الذى أقامت فيه الأدوار الخمسة موضوع الدعوى الحالية ، وهل كان ذلك قبل الحكم فى اللجنة رقم ١١٧٠٢ لسنة ١٩٨٢ مستأنف الجيزة أم بعده .

(٩) نقض جنائى ١٩٧٨/١٠/٢٣ مجموعة محكمة النقض ٢٩ - ٧١٨ - ١٤٣ .

- نقض جنائى ١٩٧٧/١١/١٤ مجموعة محكمة النقض ٢٨ - ٩٥٨ - ١٩٧ .

- نقض جنائى ١٩٦٢/٢/٢٠ مجموعة محكمة النقض ١٣ - ١ - ١٥٨ - ٣ .

- نقض جنائى ١٩٦٠/١/١٢ مجموعة محكمة النقض ١١ - ١ - ٤٠ - ٧ .

- راجع طبعة جريمة البناء بغير ترخيص بالنظر الى ركنها المادى البند ٩ ص ٢٦ .

لما كان ما تقدم ، وكان الحكم المطعون فيه اذ قضى بادانة الطاعنة عن اقامة الادوار المشار اليها ، على اساس انها غير الدورين ، الذين سبق أن حكم على الطاعنة من اجلهما ، وذلك دون تحقيق دفاعها من أن اقامة الادوار جميعها كانت نتيجة قصد اجرامى واحد ، ونشاط اجرامى متصل من قبل صدور الحكم فى الدعوى رقم ١١٧٠٢ لسنة ١٩٨٢ مستأنف الجيزة .

لما كان ما تقدم ، فان الحكم المطعون فيه يكون مشوباً بالقصور متعيناً نقضه « (١٠) » .

(١٠٤) رفض سكان العقار تسلم قرار ازالته واخلائه ،

ولصق صورة منه على باب العقار ،

تمسك المتهم بأن عدم اخلاء المجنى عليهم للعقار ،

هو الذى أدى الى قتل بعضهم أو اصابته ،

دفاع جوهرى . التفات المحكمة عنه . قصور :

وقائع القضية : اتهمت النيابة العامة الطاعن بأنه تسبب خطأ فى موت ... و جرح ... و ... وكان ذلك ناشئاً عن اهماله وعدم اتباعه جانب الحيطة بأن لم يتم بتنفيذ أمر الازالة للمنزل الذى يملكه ويستأجره منه المجنى عليهم ، فانهار عليهم ، وحدثت بهم الاصابات الموضحة بالتقرير الطبى ، والتي أودت بحياة المجنى عليها الأولى واصابة الباقيين .

طلبت النيابة العامة عقابه بالمادتين ٢٣٨/٢ و ٢٤٤ من قانون العقوبات .

قضت محكمة جناح قسم ثان المنصورة الجزئية - حضوريا - عملاً بمادتي الاتهام بحبس المتهم ستة شهور مع الشغل وكفالة عشرة جنيهاً لايقاف التنفيذ . فاستأنف .

قضت محكمة المنصورة الابتدائية ( بهيئة استئنافية ) - حضوريا - بقبول الاستئناف شكلاً ، وفى الموضوع برفضه وتأيد الحكم المستأنف .

طعن المحكوم عليه فى هذا الحكم بطريق النقض بسبب القصور فى التسبب والخطأ فى الاسناد ، تأسيساً على أن الحكم اذ دانه بجريمة قتل

خطأ أقام نقضه على إهمال الطاعن في عدم إخطار السكان بضرورة إخلاء العقار ، دون أن يعرض لما أثاره المدافع عنه في مذكرة دفاعه ، أن الخطأ الذي أدى إلى وقوع الحادث هو خطأ المجنى عليهم المتمثل في رقصتهم إخلاء العقار ، رغم علمهم اليقيني حسب إقرارهم بالتحقيقات بصدور قرار هندسي بإزالته ، فضلا عن أن الثابت من الأوراق أن الطاعن بعند شراؤه العقار استصدر قرارا جديدا بإزالته ، وتم إخطار السكان به بطريق اللصيق على العقار ، مما يعيب الحكم بما يستوجب نقضه .

### وقالت محكمة النقض كلمتها في الطعن :

« وحيث أنه يبين من الاطلاع على الحكم الابتدائي ، المؤيد لأسبابه ، والمكمل بالحكم المطعون فيه ، أنه بعند أن أشار إلى وصف التهمة التي نسبتها النيابة العامة إلى الطاعن ، وإلى طلبها معاقبته وفق نص المادتين ٢/٢٣٨ و ٢٤٤ من قانون العقوبات ، حصل أقوال الشهود والطاعن ، ثم أشار إلى القرار الهندسي الذي تبين منه أن اللجنة المختصة قررت إزالة العقار جميعه حتى سطح الأرض مع إخلاء السكان وذلك في ١٩٧٢/٢/٢ ، ثم أخذ الحكم الطاعن في قوله :

« وحيث يبين مما تقدم ، أن المتهم مالك المنزل كان يعلم بأنه في حالة سبيئة عند شراؤه ، وقد صدر قرار التنظيم بهدمه حتى سطح الأرض ، وإخلائه من السكان ، وقد صدر حسيما بقرار المتهم حكم بإزالة ، وحيث أن أوراق الدعوى خالية من أى دليل يفيد اتخاذ اجراءات الإخلاء أو إخطار السكان بضرورة الإخلاء ، ومن ثم يكون المتهم قد أهمل في تنفيذ القرار الهندسي الصادر بإزالة ، ولم يتخذ الحيلة اللازمة باتخاذ الاجراءات قبل إخراج السكان لإخلائهم من المبنى ، ومن ثم وقد ترتب على هذا الخطأ سقوط المنزل وإصابة المجنى عليهم المشار اليهم ، ومن ثم يتعين إدانة المتهم عملا بمواد الاتهام » .

لما كان ذلك ، وكان يبين من الاطلاع على المقررات التي أمرت المحكمة بضمها تحقيقا لوجه الطعن أن مهندس التنظيم قرر بمحضر جميع الاستدلالات أنه تم إعلان السكان بقرار الإزالة عن طريق قسم ثان المنصورة ، ولما رفض السكان استلام صورة من القرار ، تم لصق صورة على العقار ، وذلك بمعرفة مندوب الشياخة المختص ، وقدم للمحقق ورقة مبين بها الاجراءات سالفة الذكر ، ورفض السكان استلام صورة قرار الإزالة ، ثم لصق صورة منه على العقار . وإذا كان الحكم المطعون فيه قد أغفل الإشارة إلى أقوال

مهندس التنظيم وما قلناه من أوراق تشير الى رفض السكان استلام صورة القرار ، ثم لصق صورته على العقار ، ودان الطاعن دون أن يقول كلمته في هذا الشأن ، ومدى مسئولية الطاعن عن الحادث على ضوء ذلك ، فإن الحكم يكون مشوباً بالقصور في التسبيب بما يستوجب نقضه والاحالة ، دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن ، (١١) .

## ( ١٠٥ ) قضية عمارة « برج الزهراء » بالمهندسين بالقاهرة التي أثارت الرأى العام على مستوى الجمهورية :

( أولا ) ترتيب الخصوم فى الدعوى :

- (١) على السيد على
- (٢) تيسير عبد القادر الهوارى
- (٣) الهوارى عبد القادر الهوارى
- (٤) خالد ابراهيم زكى بسيونى
- (٥) محمد سعيد محمد . . . متدخل منضم للمدعين

ضد

- (١) السيد/محافظ الجيزة
- (٢) السيد/رئيس حى شمال الجيزة

( ثانيا ) وقائع وأسانيد الدعوى :

انه بموجب صحيفة مودعة قلم كتاب محكمة القضاء الادارى بمجلس الدولة ( دائرة منازعات الأفراد والهيئات ) فى ١٦/٧/١٩٨٣ ، أقام المدعون الدعوى ٣٧/٤٧٢٨ ق ، وقالوا شرحا لها :

(١) انه بتاريخ ١٩٨٣/٦/٢٨ أصدر محافظ الجيزة قرارا اداريا بهدم الأدوار العليا بالعقار ٣ شارع شهاب بالمهندسين المملوك لهم ، الذى استند الى التقارير التى تلقاها فى ذات يوم ١٩٨٣/٦/٢٨ والى القضية ١٩٠٨/١٩٨٣ جنح العجوزة . وأن هذا القرار صدر مشوباً بعيب مخالفة القانون وتجاوز السلطة ، لأن المحافظ لا يملك أن يزيل طبقاً للقوانين السارية قبل صدور القانون ١٩٨٣/٣٠ ، والتى وقعت المخالفة فى ظلها ، الا أن

يستصدر حكما قضائيا بذلك ، ولم يصدر هذا الحكم ، وانما صدر حكم جنائي غيابي ضد المدعى الأول بالغرامة وضعف الرسم المقرر والتصحيح . ولم يصدر هذا الحكم بالازالة ، والازالة غير التصحيح .

كما لا يملك المحافظ أن يزيل أو يهدم طبقا للقانون ١٩٨٣/٣٠ لعدم اتباع الاجراءات المنصوص عليها في المادتين ١٥ و ١٦ من هذا القانون يفرض جدلي هو وقوع المخالفات في ظل هذا القانون ، الى جانب أن التقارير الاستشارية التي استند اليها المحافظ في قراره بالازالة لم تشر الى هدم أو ازالة ، بل ان هذين اللفظين لم يردا في هذه التقارير .

وانتهى المدعون الى النعي على القرار المطعون فيه بأنه ينطوي على اساءة لاستعمال السلطة حين رفض التصالح مع بعض الملاك الذين تقدموا بطلب الصلح .

واختتم المدعون صحيفة الدعوى بطلب الحكم بصفة مستعجلة بوقف تنفيذ قرار محافظ الجيزة الصادر بتاريخ ١٩٨٣/٦/٢٨ بهدم الأدوار العليا بالعقار ٣ شارع شهاب بالمهندسين المملوك لهم ، والتي بنيت بالمخالفة لترخيص البناء ١٩٨٠/١٩٣ ، وذلك الى أن يفصل في الموضوع ٠٠٠٠ وفي الموضوع بالغاء هذا القرار .

(٢) بعد قيد الدعوى في ١٩٨٣/٧/١٦ وإعلان المحافظ بها ، أصدر المحافظ قرارا برقم ١٩٨٣/٣٠٠ في ١٩٨٣/٧/١٧ جاء بديباجته أنه بعد الاطلاع على محاضر المخالفات أرقام ١٩٨١/١٦٦ ، ١٩٨١/٢٢٧ ، ١٩٨٢/٩٥ ، وعلى القرار رقم ١٩٨٣/١٦٣ ازالات حتى شمال الجيزة بازالة العقار رقم ٣ شارع شهاب حتى مستوى سطح الأرض ٠٠٠ ثم جاء بعد ذلك نص القرار بازالة الأدوار الرابع عشر وما يعلوه بالعقار المذكور ، مع اتخاذ الاجراءات القانونية الواجبة لاتباع نحو وضع القرار رقم ١٩٨٣/١٦٣ ازالات حتى شمال الجيزة موضع التنفيذ .

(٣) طعن المدعون في القرار الثاني بالازالة واستندوا في طعنهم الى أن جميع المحاضر المشار اليها ، انتهت الى قضايا جنح حكم فيها بالغرامة وضعف الرسم المقرر والتصحيح . وأن القاضي الجنائي لما حكم بالتصحيح كان أمام خيار تشريعي مؤداه أن يحكم بالازالة ، أو أن يحكم بالتصحيح وضعف الرسم المقرر . فحكم بالتصحيح وضعف الرسم المقرر ، ومن ثم فقد تحددت المراكز القانونية للمدعين بأحكام قضائية يمتنع على المحافظ تأويلها ، أو تحويرها ، أو تفسيرها على غير مقتضاها الذي استقرت عليه .

أما بالنسبة للقرار رقم ١٩٨٣/١٦٣ بتاريخ ١٩٨٣/٥/٢٨ السدى أصدرته اللجنة برئاسة المهندس/فتحية الحسينى واستند اليه المحافظ . فقد نعى عليه المدعون أنه صدر معدوما ، لم يستوف شكله القانونى ، وفقد مضمونه الموضوعى ، ثم هو لم يعلن لأصحاب الشأن حتى يتخذوا طريق الطعن فيه . وقدم المدعون فى حافظتهم لجلسة ١٩٨٣/٨/٤ أقوال السيدة/ فتحية الحسينى ممهورة بتوقيعها فى محضر اللجنة رقم ١٩٨٣/٢٥٧٤ العجوزة المقدم فيها المهندسون متهمين . فقد سألها وكيل النيابة المحقق عن الأسس التى صدر بموجبها قرار الازالة المذكور ، وهل تمت المعاينات والدراسات اللازمة قبل اصدار هذا القرار ، فأجابت « لا والحقيقة أنها كانت معاينة ظاهرية » .

(٤) أثناء سير الدعوى تدخل أحد الملاك السيد/محمد سعيد محمد خصما منضمما الى باقى الملاك فى طلباتهم ، وانضم اليهم فى دفاعهم ، ودفع بعدم دستورية القانون الذى يخول المحافظ سلطة الازالة ، باعتبار أن الازالة عقوبة فى القانون لا تصدر الا بحكم قضائى طبقا للمادة ٦٦ من الدستور .

#### (٥) وقدم المدعون تأييد للدعوى المستندات الآتية :

- ١ - اعلانا بحكم غيابى فى القضية ١٩٨٣/٤٤١٦ عن مخالفة اقامة مبان بدون ترخيص .
- ٢ - تقرير المهندسين الاستشاريين للملاك المؤرخ ١٩٨٣/٦/٢٦ بالسيطرة على المبنى .
- ٣ - تقرير مهندس المحافظة المؤرخ ١٩٨٣/٦/٢٨ بالتعامل مع المبنى بحذر .
- ٤ - الطلب الذى قدموه لتطبيق حكم المادة ٣ من القانون ٣٠/ ١٩٨٣ .
- ٥ - تقريراً من مهندسين مؤرخا ١٩٨٣/٧/١٤ وقد جاء به أن المبنى سيصبح آمنا بعد اتمام التدعيم .
- ٦ - صورة من محضر اجتماع المجموعات الاستشارية الهندسية للملاك والمحافظة المؤرخ ١٩٨٣/٣/٣ ، وقد تضمن توصية بعدم ازالة الادوار المخالفة الا بعد تصحيح الأخطاء بالمبنى (١٢) .

( ثالثا ) رد الحكومة على الدعوى :

انه بتاريخ ١٩٨٥/٥/٢٤ تقدم المدعون بطلب الى حى شمال الجيزة للترخيص لهم ببناء دور ارضى وعشرة ادوار متكررة وثلاثة ادوار ردود على مساحة ١٩٠٠ مترا .

وبتاريخ ١٩٨٠/٩/١٥ صرف لهم الترخيص ١٩٨٠/١٩٣ ببناء دور ارضى وأربعة ادوار مكاتب وستة ادوار متكررة وثلاثة ادوار بردود .

وبتاريخ ١٩٨١/١٠/٢٦ أصدر حى شمال الجيزة قرارا بإيقاف المبانى لمخالفة المدعين لمسافات الردود . وبالرغم من ذلك فقد استمروا فى الارتفاع بالمخالفة للترخيص . فأصدر الحى أمرا ثانيا بإيقاف الأعمال فى ١٩٨١/١٢/٣ وفى ١٩٨١/١٢/٣ .

وبتاريخ ١٩٨١/١١/٢ حرر لهم محضر المخالفة ١٩٨١/١٦٦ ببناء الدور الحادى عشر والثانى عشر بدون ردود ، ولبناء الدور الرابع عشر فوق الأرضى بدون ترخيص . وقد أحيل هذا المحضر الى محكمة جناح العجوزة ، وقيد بها برقم ١٩٨٢/٥٨٣ . وحكم فيه غيايبا بغرامة قدرها ٥٠٠ جنيه وضعف رسم الترخيص ، مع تصحيح الأعمال المخالفة . ولم يصبح الحكم نهائيا .

وبتاريخ ١٩٨١/١٢/٥ حرر ضد المدعين محضر المخالفة ١٩٨١/٢٢٧ لبناء الدورين الخامس عشر والسادس عشر فوق الأرضى بدون ترخيص . وأحيل المحضر الى محكمة جناح العجوزة ، وقيد بها برقم ١٩٨١/١٠٩٨ . وحكم فيه بغرامة ألف جنيه وضعف رسم الترخيص والتصحيح . وبتاريخ ١٩٨١/١/٩ أصدر حى شمال الجيزة قرارا رابعا بوقف الأعمال .

وبتاريخ ١٩٨٢/٣/١٤ حرر ضد المدعين محضر مخالفة ١٩٨٢/٩٥ لبناء الدورين السابع عشر والثامن عشر بدون ترخيص . وأحيل المحضر الى محكمة جناح العجوزة ، وقيد بها برقم ١٩٨٢/٣٥٧٢ . وبتاريخ ١٩٨٢/٣/١٦ أصدر حى شمال الجيزة قرارا خامسا بوقف الأعمال .

وبتاريخ ١٩٨٣/٦/١ عاينت العقار لجنة مشكلة من مهندسى التنظيم بحى شمال الجيزة ، فتبين لها انبعاث وانهايار سبعة أعمدة مما أدى الى ميل فى المبنى يشكل خطورة داهمة . ولذلك أوصت اللجنة بإزالة العقار حتى سطح الأرض . ووافقت اللجنة المنصوص عليها فى المادة ٥٧ من القانون

١٩٧٧/٤٩ على المعاينة سالفة الذكر ، وأصدرت القرار ١٩٨٣/١٦٣ بإزالة العقار حتى سطح الأرض ...

وبتاريخ ١٩٨٣/٦/٢٥ تقدم الملاك بطلب لحى شمال الجيزة للافادة من حكم المادة الثالثة من القانون ١٩٨٣/٣٠ ووقف الإجراءات المتخذة ضدهم فى القضية ١٩٨٣/٣٥٧٤ جنح المعجزة وقرارات نيابة المعجزة الصادرة ضدهم .

وبتاريخ ١٩٨٣/٦/٢٨ ورد لمحافظة الجيزة تقرير لجنة مستشارى المحافظة الذى أوصى بالتعامل مع العقار بحذر لما به من خطورة رغم تدعيم ٨٠٪ من الأساسات . فأصدر المحافظ القرار ١٩٨٣/٣٠٠ المطعون فيه ، بناء على مذكرة ادارة الشئون القانونية بالمحافظة النى استندت الى مجاوزة المباني فى الارتفاع المقرر قانونا ، والى تقرير المستشارين المهندسين المؤرخ ١٩٨٣/٦/٢٨ الذى أثبت ضعف العقار .

#### وأوضحت الحكومة فى مجال الرد على اسانيد المدعين :

ان العرف لا يمكن أن يلغى النصوص المتعلقة بإزالة المباني المخالفة ، وأن القانون ١٩٨٣/٣٠ أوجب اصدار قرار بالازالة حالة تجاوز الارتفاعات المقررة قانونا بالنسبة للعقارات التى يقدم عنها طلب بالتطبيق لحكم المادة الثالثة من هذا القانون . وأن القرار المطعون فيه لم يخل بمبدأ المساواة لقيام دواعيه ، ولانه يتعلق بعقار وليس بأشخاص ، وأنه صدر بعد العديد من قرارات وقف الأعمال التى أوقفت فعلا عقب انفجار أعمدة المبنى ، وأن عدم التزام المدعين بقرار الوقف يحرمهم من المدة المحددة لوقف الأعمال ، وأن القرار ١٩٨٣/١٦٣ لم يتخذ سببا للقرار المطعون فيه انما ورد ذكره فى مجال اصدار تعليمات بتنفيذه ، لذلك لم يرتب القرار فيه أى أثر منشئ للقرار ١٩٨٣/١٦٣ . ونفت الحكومة وجود علاقة بين تطبيق القانون ١٣٥/ ١٩٨١ الذى تجاوز عن بعض المخالفات والقانون ١٩٨٣/٣٠ ، وأن صدور القانون الأول لا يدل على أن الأمر يقتضى عدم تطبيق القانون الثانى . وأكدت الحكومة أن الازالة لا ترتبط بحالة العقار ولكن تتم بسبب مخالفة قيود الارتفاع .

#### وقدمت الحكومة لاثبات دفاعها المستندات الآتية :

- ١ - طلب الحصول على ترخيص بناء العقار فى ١٩٨٠/٥/٢٤ .
- ٢ - ترخيص بناء عقار ١٩٨٠/١٩٣ .

- ٣ - ملف الترخيص .
- ٤ - قرارات حي شمال الجيزة بوقف الأعمال .
- ٥ - المحضر ١٩٨١/١٦٦ المؤرخ ١٩٨١/١١/٢ عن الأدوار الثاني عشر حتى الرابع عشر .
- ٦ - المحضر ١٩٨١/٢٢٧ المؤرخ ١٩٨١/١٢/٥ عن الدورين الخامس عشر والسادس عشر .
- ٧ - المحضر ١٩٨١/٩٥ المؤرخ ١٩٨١/١/١٤ عن الدورين السابع عشر والثامن عشر .
- ٨ - تقرير مستشاري محافظة الجيزة المؤرخ ١٩٨٣/٦/٢٨ .
- ٩ - القرار ١٩٨٣/٣٠٠ في ١٧/٧/١٩٨٣ .
- ١٠ - تقرير مهندس المدعين في ١٩٨٣/٦/٢٦ و ١٩٨٣/٧/١٠ .
- ١١ - مذكرة الشئون القانونية بمحافظه الجيزة المؤرخة ١٩٨٣/٧/١٧ والتي صدر بناء عليها القرار المطعون فيه .

#### واختتمت الحكومة مذكرات الدفاع بالطلبات الآتية :

- أولا : عن القرار ١٩٨٣/١٦٣ :
- ١ - الدفع بعدم الاختصاص الولائي بنظره ، وإحالة الى محكمة الجيزة الابتدائية للاختصاص .
  - ٢ - عدم قبول الدعوى لرفعها بعد الميعاد .
- ثانيا : عن القرارين ١٩٨٣/١٦٣ و ١٩٨٣/٣٠٠ برفض الدعوى في طلبها المستعجل والموضوعي والزام المدعين والمتدخل بالمصروفات (١٣) .

#### ( رابعا ) حيثيات ومنطوق حكم محكمة القضاء الادارى :

##### (١) قبول تدخل الخصم المتدخل منضما للمدعين :

ومن حيث ان لطالب التدخل مصلحة جدية في التدخل خصما منضما للمدعين ، وفي الادعاء بطلب لنفسه باعتباره مالكا لجزء من عين النزاع - حسبما هو ثابت من سند ملكية العقار المقدم منه - فانه يتعين لذلك الحكم بقبول تدخله .

##### (٢) عدم الاختصاص الولائي بنظر الطعن في القرار ١٩٨٣/١٦٣ وإحالة :

(١٣) راجع مذكرة دفاع الحكومة المقدمة لجلسة ١٩٨٣/٩/١ .

ومن حيث انه فيما يتعلق بطلب الحكم بوقف تنفيذ ثم الغاء القرار ١٩٨٣/١٦٣ بهدم العقار حتى سطح الأرض ، فانه وقد صدر هذا القرار بالتطبيق لأحكام المواد ٥٥ و ٥٦ و ٥٦ و ٥٨ من القانون ١٩٧٧/٤٩ بشأن تأجير وبيع الأماكن ، وهذه المواد تسرى على المباني التي يخشى سقوطها مما يعرض الأرواح والأموال للخطر ، وتخول الجهة الادارية اعداد تقرير بما يلزم اتخاذه حيالها ، يعرض على لجنة فنية لاستصدار قرارات في شأنها تعلن بالطريق الاداري لذوى الشأن لتنفيذها .

وأذا تختص المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقار بنظر الطعن في القرارات المصادرة بشأن تلك المباني وفقا لحكم المادة ٥٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ المشار اليه ، فانه يتعين لذلك الحكم بعدم الاختصاص بنظر الطعن في القرار ١٩٨٣/١٦٣ بهدم العقار حتى سطح الأرض ، وإحالة الى المحكمة الابتدائية بالجيزة عملا بحكم المادة ١١٠ من قانون المرافعات .

### (٣) عدم قبول طلب وقف تنفيذ والغاء القرار المؤرخ ١٩٨٣/٦/٢٨ :

ومن حيث انه بالنسبة لطلب وقف تنفيذ ثم الغاء قرار محافظ الجيزة المؤرخ ١٩٨٣/٦/٢٨ ، فانه لما كان الصادر عن المحافظ في هذا التاريخ وفقا للثابت بالأوراق ، ليس الا كتابا موجه الى رئيس مدينة الجيزة ورئيس سحي شمال الجيزة يطلب فيه اخطار الملاك بتنفيذ حكم صادر ضدهم في القضية ١٩٨٢/١٠٩٨ جنح العجوزة ، المحرر عنها المحضر ١٩٨١/٢٢٧ ، ولم يتضمن هذا الكتاب أى مساس بالمراكز القانونية للمدعين أو تعديل لها ، فانه لا يعد بذلك قرارا اداريا نهائيا يصلح أن توجه اليه دعوى الالغاء ، ومن ثم يتعين الحكم بعدم قبول الطلب الخاص بوقف تنفيذه والغاءه .

### (٤) رفض الدفع بعدم دستورية تخويل المحافظ سلطة الازالة :

ومن حيث انه فيما يتعلق بالدفع المبدي من الخصم المتدخل بعدم دستورية تخويل المحافظ سلطة الازالة وفقا لنصوص وأحكام القانون ١٩٨٣/٣٠ باعتبار أن الازالة تعد عقوبة لا يجوز توقيعها الا بحكم قضائي نزولا عن حكم المادة ٦٦ من الدستور .

فان الازالة المنصوص عليها بالمادة ١٩ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ، والمادة الثالثة من القانون الأخير ، ليست من قبيل عقوبات الجرائم المقصودة في المادة ٦٦ من الدستور التي يجرى نصها على أن : « العقوبة شخصية ، ولا جبرية ولا عقوبة الا بناء على قانون ، ولا توقع

العقوبة الا بحكم قضائي ، ولا عقاب الا على الأفعال اللاحقة لتاريخ نفاذ القانون ، . واذ ورد النص في هذه المادة على العقوبة بعد الجريمة ، فان ذلك يفصح عن أن المشرع الدستوري يعنى العقوبات الجنائية التى توقع عن الجرائم الجنائية . واذ كانت العقوبة الجنائية جزاءا مقررًا قانونًا ، يوقعه القاضى على من تثبت مسئوليته عن جريمة بايلامه ايلاما مقصودا يمس بحق له ، فان الاجراء الذى يفتقد عنصر الايلام بهذا المعنى لا يمثل عقوبة جنائية . لانه لن يمس حقا لمن يتناوله الاجراء ، مما يفقده المقوم الأساسى للعقوبة الجنائية ، واذ لا تشكل ازالة مخالفة أحكام قانون المبانى مساسا بحق المخالف ، لأن المخالفة ليست بالقطع حقا له ، فانها لا تعد عقوبة جنائية .

وكذلك فان قانون العقوبات وهو المرجع فى تبيان عقوبات الجرائم الجنائية ، والذى تأخذ عنه وتنقل عنه مختلف القوانين التى تفرض عقوبات جنائية ، قد حصر العقوبات المقررة عن الجرائم وقسمها الى أصلية وتبعية . أما الأصلية فهى الاعدام والأشغال الشاقة والسجن والحبس والغرامة . والتبعية هى الحرمان من الحقوق والمزايا المنصوص عليها فى المادة (٢٥) من قانون العقوبات والعزل من الوظائف الأميرية والوضع تحت مرافبة البوليس والمصادرة . وليست الازالة من بين تلك العقوبات أصلية وتبعية . وهى عقوبات يتحقق فيها الايلام بالمعنى المتقدم لما تمثله من مساس بحق لمن توقع عليه . وعلى هذا فان اجراء او تدبير الازالة الذى نصت عليه المادة ١٦ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ والمادة ٢٧ من القانون ١٩٨٣/٣٠ لا يمثل عقوبة فى تطبيق المادة ٦٦ من الدستور ، وانما هو مجرد اجراء من اجراءات الضبط الادارى تجريه الادارة بوسائل هذا الضبط ، ومن بينها التنفيذ المباشر فى الحدود التى ينظمها القانون ، وذلك بحكم طبيعة عمل الادارة ومضمون نشاطها ومسئوليتها عن النظام العام وتحقيق المصلحة العامة ، ولذلك فان ممارستها لتلك الازالة طبقا للقانون ومستند منه لا يجعلها فى موقف المعتدى على السلطة القضائية ، لانها لا توقع بذلك عقوبة جنائية ، وانما تمارس وظيفة لها بالوسيلة المقررة بموجب نص فى قانون ، ومن غير أن يشكل ذلك مخالفة للمادة ٦٦ من الدستور ، طالما أن الأمر لا ينصب على عقوبة جنائية .

وفضلا عن ذلك ، فان ازالة المخالفة هى من قبيل رد الشئ الى اصله المطابق للقانون قبل وقوع المخالفة ، أى اعادة الحال الى ما كان عليه ، وذلك جزاء مدنى يعرفه القانون الخاص وينظمه ، وليس عقوبة بذاته ، ومن ثم فانه يخرج لهذا السبب أيضا عن نطاقها ، وبالتالي لا تثريب على المشرع أن يقرره

فى قانون يصدره ، وأن يعهد به الى الإدارة لتجريه بالتنفيذ المباشر عند تحقق مقتضاه ، دون أن يكون بذلك معتديا فى شىء على المادة ٦٦ من الدستور ، وبناء على ذلك فإن الدفع بعدم دستورية تطبيق المحافظ سلطنة ازالة مخالقات المباني بمقتضى المادتين ١٦ من القانون ١٠٦/١٩٧٦ و ٢٧ من القانون ٣٠/١٩٨٣ يكون دفعا غير قائم على سبب جدى ، ويتعين لذلك الحكم برفضه اعمالا لحكم الفقرة ب من المادة ٣٩ من قانون المحكمة الدستورية العليا ٤٨/١٩٧٩ .

#### (٥) رفض طلب وقف تنفيذ القرار ٣٠٠/١٩٨٣ :

بدأت المحكمة باستعراض حجج المدعين على النحو الآتى :

ومن حيث ان المدعين والحصم المتدخل يقيمون طلبهم وقف تنفيذ تم الغاء القرار ٣٠٠ المؤرخ ١٧/٧/١٩٨٣ بازالة الأدوار من الرابع عشر فما يعلوه بالعقار ٣ شارع شهاب بالمهندسين، وباتخاذ الاجراءات اللازمة لتنفيذ القرار ١٦٣/١٩٨٣ بهدم العقار حتى سطح الأرض على سند من القول بأنهم أقاموا العقار من خمسة عشر طابقا بما فيها الدور الأرضى بموجب الترخيص ١٩٨٠/١٩٣ ، وأنهم أقاموا أربعة طوابق فوقها بدون ترخيص ، وأنهم كانوا يسبيلهم للحصول على استثناء من قيود الارتفاع ، الا أن القانون ٣٠/١٩٨٣ ألغى حكم المادة ٢٩ التى كانت تجيز اجراء هذا الاستثناء ، وبعد ذلك صدر القرار المطعون فيه بازالة الدور الرابع عشر فما يعلوه من العقار ، على الرغم من أن الأحكام الصادرة ضدهم فى مخالقات البناء التى ارتكبوها لم تقض بالازالة ، وانما اكتفت بالتصحيح وأداء ضعف رسوم الترخيص . وقد كان على الادارة بناء على تلك الأحكام أن تصحح الأعمال وهو ما يخالف التصحيح تماما ، لما فى ذلك من مجاوزة للأحكام التى وان كانت غير نهائية إلا أنها تكتسب حجية تمنع الادارة من مخالفتها . فالحكم اذا أصبح نهائيا كان ملزما للادارة وحائزا لقوة الأمر المقضى به ، وان كان ابتدائيا حاز حجية فلا يمكن للادارة أن تتجاوزه أو تغيره ، وان أرادت ذلك فإن عليها أن تسلك سبيل الطعن فيه كما رسمه المشرع .

وأكد المدعون أن طعنهم فى الأحكام الصادرة فى المخالقات التى ارتكبوها لم يكن ليؤدى الى الاساءة الى مراكزهم ، وبالتالي فليس للادارة وهى تطعن فى تلك الأحكام أن تمس بتلك المراكز وأن تصدر قرارا باجراء لا تملكه محكمة الدرجة الثانية .

وأضاف المدعون أن القرار انتزع الدعوى من أيدي القضاء مخالفا بذلك

أحكام المادة ٤٦٦ من قانون الاجراءات الجنائية . وأن الإدارة استندت في إصداره الى الأحكام الصادرة ضدهم واعتيرته تنفيذا لتلك الأحكام ، مع أنها صدرت بالتصحيح فقط ، ومع أن تنفيذ الأحكام أمر يدخل في اختصاص النيابة العامة وحدها دون سائر الجهات الإدارية .

وقد عاب المدعون على القرار المطعون فيه أنه طبق عليهم القانون ١٩٨٣/٣٠ بآثر رجعي ، على الرغم من أن المشرع قضى صراحة أعماله بآثر مباشر . فضلا عن أن انشاء بناء بدون ترخيص لا يعد جريمة مستمرة وانما هو جريمة وقتية ، وأن المخالفات المنسوبة لهم لم تقع بعد صدور القانون ١٩٨٣/٣٠ فاعتدى بذلك على مراكزهم المستقرة في ظل القانون ١٩٧٦/١٠٦ .

وفيما يتعلق بتقديم المدعين طلبا لتطبيق المادة ٣ من القانون ١٩٨٣/٣٠ في شأن العقار ، فقد أنكروا أنهم تقدموا بالطلب المذكور بقصد تطبيق تلك المادة على مخالفات البناء بدون ترخيص . . . . . المتخذة بناء على طلب الذي تقدم به قبولا لديه وأن من حق المخالف أن يعدل عن طلبه والا يستمر فيها أسوة بالجراءات المصالحمة التي لا يمكن أن تتم الا بتلاقى ارادتي المخالف والإدارة . وأنه في كل الأمور لا يجوز أن يؤدي طلبهم تطبيق المادة ٣ من القانون ١٩٨٣/٣٠ الى الإساءة الى مراكزهم .

كما عاب المدعون على القرار المطعون فيه أنه لم يسبقه وقف للإجراءات لمدة ٦ شهور بعد تقديم الطلب ، وأن الإدارة لم يكن لها أن تصدر قرارا في شأن طلبهم قبل تلك المدة . وأنه لم يسبقه كذلك اجراء معاينة بواسطة اللجنة المنصوص عليها بالمادة ١٦ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ بعد تعديلهما بالقانون ١٩٨٣/٣٠ . وأنه استند الى خطورة حالة المبنى مع أن الانفجار الذي صدر بمناسبته القرار لم يحدث الا في ٧ أعمدة من بين ١٤ عمودا بالعقار ، وذلك أمر لا يمثل خطورة تستوجب الإزالة . وأنه أسس كذلك على تقرير فني لم يوص بالازالة ، وأن التعلية التي أقاموها دون ترخيص لم تؤثر على سلامة العقار حتي اتخذ سببا لقرار الإزالة ، وأن العقار أصبح آمنا بعد انتهاء أعمال التدعيم . الأمر الذي يفرغ القرار المطعون فيه من مضمونه ، وأنه لا يندأ في القرار ١٩٨٣/١٦٣ الصادر بهدم العقار حتي سطح الأرض لانعدام هذا القرار بالنسبة لهم .

وأضاف المدعون أن القرار المطعون فيه أخل بمبدأ المساواة باختصاص

عقارهم وحده دون غيره من العقارات المخالفة بالازالة . وأنه صدر مجهلا .  
فقرر ازالة الدور الرابع عشر ، مع أن هذا الطابق من المرخص ببنائه .

وأوضحوا أن العرف استقر على مخالفة قيود الارتفاع بعدم الالتزام بها  
على سند من نص المادة ٢٩ من القانون ١٠٦/١٩٧٦ ، وأن الواقع أوعز الى  
المشرع بالابقاء على المباني المخالفة فأصدر لذلك تشريعات تمنع ازالتها  
كما هو الحال في القانون ١٣٥/١٩٨١ .

ثم تولت المحكمة الرد على حجج المدعين على النحو الآتي :

ومن حيث ان ما ذهب اليه المدعون من أن القرار المطعون فيه قرر ازالة  
الأدوار المخالفة ، في حين أن الأحكام القضائية الصادرة ضدهم قد اقتضت  
على التصحيح لا الازالة ، مردود بأن المادة ٢٢/٢ من القانون ١٠٦/١٩٧٦  
( قبل تعديلها بالقانون ٣٠/١٩٨٣ ، والتي صدرت تلك الأحكام في ظل  
العمل بها ) كانت تجيز للمحكمة الحكم بازالة أو تصحيح أو استكمال  
الأعمال المخالفة بما يجعلها تتفق مع أحكام القانون ولائحته التنفيذية ،  
ويفيد ذلك أمران : الأول : أن الازالة أو التصحيح إنما ترد على الأعمال  
المخالفة . والثاني : أن المشرع يقصد بتعبير الازالة معنى مخالفا لمعنى تعبیر  
التصحيح . والأصل أن يصدر حكم التصحيح في المخالفات البنائية التي  
يمكن تصويب أعمالها المخالفة واجراء تعديل فيها بما يرفع ما شابها من  
مخالفة ، وأن يصدر حكم الازالة في المخالفات البنائية التي لا يمكن تصويب  
أعمالها المخالفة وتلزم من ثم ازالتها . وبهذا يأخذ كل من تعبيري الازالة  
والتصحيح فيما يصدر بهما من أحكام ووضعه السوى في التطبيق من نحو  
التمييز بينهما وورود كل منهما على الأعمال المخالفة ، بيد أن التعبيرين قد  
يشتبها في التطبيق عندما يصدر حكم بالتصحيح في مخالفة جنائية لا يتأتى  
تصحيح أعمالها الا بازالتها . ويبدو ذلك في مخالفة الارتفاع بالبناء دون  
ترخيص .

فإذا كان الارتفاع المخالف مما يجاوز الحد الأقصى المقرر قانونا وهو  
٣٠ مترا طبقا للمادة ٣٥ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٠٦/١٩٧٦ التي  
منح المدعون ترخيص البناء في ظلها ، وطبقا لأحكام المادة ٨١ من اللائحة  
التنفيذية للقانون ٣/١٩٨٢ بشأن التخطيط العمراني الصادر بقرار وزير  
التعمير ٦٠٠/١٩٨٢ الذي ألغى المادة ٣٥٠ سابقة الذكر ، فإن القضاء  
بتصحيح المخالفة في هذا الارتفاع بما يجمعه متفقا مع أحكام القانون  
لا يتصور في التطبيق الا أن يكون بالازالة ، لأنه لا يمكن لجهة الترخيص

بالبناء أن ترخص بما يجاوز ذلك الحد الأقصى ، ويدها مغلولة قانونا عن اجازته ، ومن ثم فإن قضاء التصحيح هنا يعنى بالضرورة القانونية ازالة الاعمال المخالفة حيث لا يتصور أن يصح بغير الازالة وهى تأبى التصويب والتصحيح ويمتنع قانون الترخيص بها لتبقى متحدية للقانون وعقبة على الامتثال لأحكامه الامرة . مما لا مندوحة معه من تقرير أن التصحيح فى هذه الحالة لا يكون الا بالازالة .

**ومن غير المقبول الادعاء هنا بأن التصحيح يعنى ابقاء المخالفة ،** ويلزم الادارة بقبولها ، فى حين أن الأمر فيها مما يمتنع قانونا الترخيص به . كما أنه من غير المقبول أن يكون مقتضى الحكم بالتصحيح هو الترخيص بالأعمال المخالفة فيما يجاوز الحد الأقصى للارتفاع المقرر قانونا ، فى حين أن نص القانون فى المادة ٢٢/٢ المذكورة يتطلب جعل الأعمال المخالفة متفقة مع أحكام القانون لا مخالفة لها ، والأمر على غير ذلك اذا كانت مخالفة الارتفاع بالبناء تنصب على عدم الترخيص به ، بينما هو فى نطاق الحد الأقصى المقرر قانونا دون تجاوز ، وبفرض توفر سائر الشروط واعتبارات السلامة فى كافة وجوه المقارنة فى هذه الحالة أن الحكم بالتصحيح فيها يحتمل عدم ازالتها لأن العمل المخالف مما يصح فى القانون الترخيص به أصلا .

**ومن غير المقبول أن يكون هذا التصحيح بازالة الأعمال المخالفة ،** فى حين يتاح لصاحب الشأن من بعد أن يطالب بالترخيص له بمثل الأعمال المزالة ، ويصح قانونا للجهة الادارية التى تصدر تراخيص البناء أن تجيب طلبه وترخص له فى تلك الأعمال ، وبالتالي فإن حكم التصحيح فى هذه الحالة لا يلزم لاعمال مقتضاه ازالة الأعمال ، طالما أنها لا تجاوز الحد الأقصى للارتفاع المقرر قانونا ، وأن كل ما يشوبها هو عدم الترخيص بها وبقاؤها مع صدور حكم التصحيح لا يشكل تحديا للقانون لانه يسمح بوجودها ولا يحظرها .

**وفى ضوء ذلك ، ولما كان المسائل فى الأوراق أن أحكام التصحيح الصادرة ضد ملاك عقار النزاع قد صدرت عن مخالفة ارتفاع بالبناء بما يجاوز الحد الأقصى المقرر قانونا ، ومن ثم فإن مقتضى هذا التصحيح لا يكون الا بازالتها ، وبالتالي فإن القرار المطعون فيه اذ تضمن ازالة تلك المخالفة فانه لا يكون متعارضا مع تلك الأحكام معدلا لمراكز المدعين بموجبها ، ولا يعدو أن يكون ترديدا لمقتضاها فى صحيح التطبيق .**

**ومن حيث انه لا يغير من موقف المدعين ازاء القرار المطعون فيه أن تكون قد نشأت لهم مراكز قانونية ذاتية بموجب أحكام التصحيح المذكورة**

بإدعاء أو تأخر ، أو لا تكون قد استقرت لهم بها هذه المراكز لأي سبب .  
ففي الفرض الأول يكون مقتضى هذه المراكز ازالة مخالقات تجاوز الحد الأقصى  
للارتفاع على ما سلف بيانه ، وبما صدر به القرار . وفي الفرض الثاني يكون  
الأمر في شأنهم أن تلك المخالقات لم ينشأ لهم بالنسبة اليها مركز قانوني  
خاص ، ومن ثم تباح قانونا أن تنشط جهة الادارة المختصة الى التدخل  
لمواجهة المخالقات بما تستأهله من اجراء طبقا للقانون ، وهو ما صدر به  
القرار المطعون فيه ، وهو معمول محل الصحة ، لأن الادارة اذ تدخلت به  
بعد العمل بالتعديلات التي أدخلها القانون ١٩٨٣/٣٠ على بعض أحكام  
القانون ١٩٧٦/١٠٦ فان الأحكام المعدلة له هي التي تكون واجبة التطبيق .  
طالما أن ملك العقار لم يتحدد لهم أي مركز قانوني ذاتي بالنسبة الى  
المخالقات ، وذلك عملا بالأثر المباشر لقانون التعديل ، وليس من قبيل  
الرجعية في تطبيقه . تلك القاعدة القانونية تبقى دائما حتى تعدل بقاعدة  
أخرى . والحكم الملزم للقانون لا يتعدى أثره تاريخ العمل بقانون لاغ  
أو معدل له ، والقول بعكس ذلك مؤداه اعتبار القانون السابق أقوى سيادة  
من لاحقه . والفيصل في التفرقة بين الأثر الرجعي والأثر الحال أو المباشر  
للقانون ، وعلى أي حال في غير النطاق الجنائي - أن الرجعية هي تطبيق  
القانون الجديد على مراكز ذاتية تكونت في ظل القانون السابق . أما الأثر  
الحال أو المباشر فهو نفاذ القانون الجديد على ما لا يكون قد تكون في ظل  
القانون القديم من مراكز ذاتية ، وترتيباً على ذلك ، فان التعديل الذي أصاب  
القانون رقم ١٩٧٦/١٠٦ بالقانون ١٩٨٣/٣٠ فيما يتعلق بالتدابير الادارية ،  
يسرى على المخالقات التي وقعت في عقار النزاع ، اذا لم يكن قد نشأ فعلا  
له مركز ذاتي بالنسبة لها . والمادة ١٦ معدلة من القانون ١٩٧٦/١٠٦  
تجيز للمحافظ المختص أن يصدر قرارا مسببا بازالة الأعمال المخالفة بعد  
أخذ رأي لجنة أشارت اليها تلك المادة . ويخوله اصدار مثل هذا القرار  
بدون الرجوع الى اللجنة اذا كانت المخالفة تتعلق بعدم الالتزام بقيود  
الارتفاع المقررة طبقا للقانون بشأن المخالقات محل القرار المطعون فيه الذي  
يبدو والحالة هذه ملتزما حكم القانون .

وحيث أنه لا وجه للحجاج بأن الادارة لا تملك تنفيذ الأحكام القضائية  
الصادرة ضد المدعين بإجراء التصحيح الذي قضت به تلك الأحكام عند طريق  
ازالة الأعمال المخالفة باعتبارها الطريق الوحيد لأعمال ما قضت به .  
وان النيابة العامة وحدها هي المختصة بتنفيذ الأحكام . اذ فضلا عن ان  
المشرع ألقى على عاتق الادارة المختصة بالتنظيم مسئولية تنفيذ الأحكام  
القضائية الصادرة بشأن مخالقات قانون المباني بنص صريح في المادة ٢٧

من القانون ١٠٦/١٩٧٦ ، فإنه لا تثريب على جهة الإدارة أن تصدر أوامر تسرد فيها مقتضى ما قضت من أحكام غيابية ، فضلا عن أن من بين ما حرر ضد ملاك العقار محضر منضم صدر بشأنه حكم قضائي وهو المحضر ٦٥/١٩٨٢ .

ومن حيث أنه لا يعيب القرار المطعون فيه أن قرار اللجنة الفنية لم يوص بالازالة ، إذ فضلا عن أن القرار قد استخلص استخلاصا سائغا من هذا التقرير الذي أوصى بالتعامل مع العقار بحذر ، فإن المشرع لم يخول اللجنة بإصدار قرار في شأن العقار بحيث يمتنع على المحافظ مخالفته ، وإنما خصها ببيان حالة العقار وترك للمحافظ اتخاذ ما يراه مناسبا حياله من قرارات .

وحيث أنه لا وجه للنعي على القرار بأنه ربط بين تجاوز الحد الأقصى للارتفاع والتعليق بدون ترخيص وبين سلامة العقار ، ومن ثم أمر بإزالة الارتفاع الزائد لضمان أمن العقار ، ذلك لأن هذا الارتباط ان كان قد وقع فليس من شأنه أن يعيب القرار ، ولأن ازالة الارتفاع الزائد لم يكن لضمان أمن العقار فقط ، وإنما أريد به امتثالا لحظر تجاوز الحد الأقصى للارتفاع ، وعليه فإن أصبح العقار آمنا بعد اجراء عملية التدعيم ، فبفرض صحة هذا الادعاء لا يؤثر في سلامة القرار المطعون فيه لتحميله على سبب كاف بذاته لتحقيق أثره وهو تجاوز الحد الأقصى للارتفاع .

ومن حيث أنه لا محل للنيل من القرار المطعون فيه ، بمقولة أنه استند الى القرار ١٦٣/١٩٨٣ الصادر بهدم العقار بكامله حتى سطح الأرض . ذلك لأن ذكر هذا القرار في المذكرة التي تضمنت أسباب اصدار القرار المطعون فيه ورد في معرض بيان التطورات التي جرت على العقار ذاته ، وان ذكره في ذات القرار المطعون فيه ورد على سبيل التذكير به دون أن يضيف اليه جديدا .

وحيث أنه عن طلب التصالح الذي تم تقديمه بعد العمل بالقانون ٣٠/١٩٨٣ عملا بمادته الثالثة ، فسواء كان هذا الطلب عن مخالفة الارتفاع بالبناء بدون ترخيص وبما يجاوز حده الأقصى قانونا ، أو كان متعلقا بغير ذلك ، فإنه اذا لم تطبق هذه المادة في شأن تلك المخالفة ، فالقرار الطعين سائغ قانونا على ما سلف ايضاحه من بيان أسقط من اسناده أحكام تلك المادة ، وهو سائغ قانونا أيضا على مقتضاها ، لأن نصها صحيح على أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المبينة في المادة ١٦ من القانون ١٠٦/١٩٧٦ . فاذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح والممتلكات

أو خروجاً على خط التنظيم أو تجاوزاً للحد الأقصى للارتفاع والمحدد قانوناً ،  
وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لإصدار قراره بالإزالة أو التصحيح  
وفقاً لحكم تلك المادة (١٦) ولقد تحقق ذلك في حالة النزاع إذ عرض أمر  
العقار على لجنة أعدت تقريراً عنه ، وعرض الأمر على المحافظ بهذا التقرير  
فاتخذ القرار الطعين بالإزالة ، وهو ما يملكه على موجب تلك الأحكام من  
القانون .

**وحيث أنه لا أساس للقول بأن القرار المطعون فيه أخل بقاعدة المساواة**  
ذلك لأنه صدر عن هذا العقار أثر تصدع في بعض أعمدته ، وهو في ذلك  
لا يماثل غيره من العقارات التي يقال بأن فيما اتخذ حياله من إجراءات إخلال  
بمبدأ المساواة . كما أنه إذ صح أن الإدارة لا تبت عادة في ضبط مخالفات  
المباني وتطبيق أحكام القانون عليها ، فإنها إذا ما نشطت لتطبيقه على حالة  
استشفت منها خطورة ، تكون قد أتت أمراً يحسب لها وينجزها من مظنة  
الانحراف . وإذا كان القرار المطعون فيه أمر بإزالة الدور الرابع عشر فوق  
الأرضي حسبما جاء بالمذكرة التي صدر استناداً إليها ، فإنه يكون بذلك قد  
التزم حدود ما رخص به وهو ثلاثة عشر طابقاً فوق الأرضي ، ولا يكون هناك  
محل للنعي عليه بأنه صدر مجهلاً ، لأنه أمر بإزالة الدور الرابع عشر .

**ودن حيث أنه لا أساس لما يقوله المدعون بأن العرف استقر على تجاوز**  
**الحد الأقصى للارتفاع المنصوص عليه في القانون ، وأن المشرع قد ساعد على**  
تكوين هذا العرف بإجازته الاستثناء الفردي من قيود الارتفاع بمقتضى حكم  
المادة ٢٩ من القانون ١٠٦/١٩٧٦ قبل تعديلها ، ذلك لأن العرف لا يقوى  
على تعديل نص تشريعي ، ولأن إجازة الاستثناء من أصل عام لا تعنى أن  
يصبح الاستثناء هو الأصل ، وأن يحول الأصل إلى استثناء .

**ومن حيث أنه لا وجه لما ساقه المدعون من أن الواقع كان يقتضي التجاوز**  
**عن مخالفتهم لقيود الارتفاع على أساس أن المشرع سبق أن اعتد بهذا الواقع**  
وأقره في قوانين سابقة ، من بينها القانون ١٣٥/١٩٨١ الذي منح إزاحة  
المباني المقامة بدون ترخيص في تقاسيم مخالفة لمدة حددها ، ذلك لأن المحافظ  
لا يملك التجاوز عن تطبيق القانون فيما لم يرخص المشرع له بالتجاوز عنه ،  
إذ أن مثل هذا التجاوز لا يمكن أن يقع إلا بتشريع صادر عن السلطة  
التشريعية .

**ومن حيث أنه بناء على ما تقدم جميعه يكون طلب المدعين وقف تنفيذ**  
**القرار المطعون فيه غير قائم بحسب الظاهر على أسباب جدية تبرره ،**

ومن ثم يتعين القضاء برفضه ، دون حاجة لبحث ركن الاستعجال لعدم جدواه ، وبغير إخلال بطلب الغاء القرار من الناحية الموضوعية .

وبجلسة ١٩٨٣/١٢/١٥ أصدرت المحكمة حكمها بالمنطوق الآتى :

- (١) بقبول تدخل محمد سعيد خصما منضما للمدعين فى الدعوى .
- (٢) بعدم الاختصاص بطلب الخصم المتدخل وقف تنفيذ والغاء القرار ١٩٨٣/١٦٣ ، وبإحالة هذا الطلب الى المحكمة الابتدائية بالجيزة لنظره باحدى جلساتها التى يخطر بها الخصوم ، وأبقت الفصل فى مصروفاتها .
- (٣) بعدم قبول طلب وقف تنفيذ والغاء القرار المؤرخ ١٩٨٣/٦/٢٨ .
- (٤) برفض الدفع بعدم الدستورية المبدى فى الدعوى .
- (٥) برفض طلب وقف تنفيذ القرار ١٩٨٣/٣٠٠ .
- (٦) بالزام المدعين والخصم المتدخل بمصروفات الطلبين المبنيين فى ثالثا وخامسا (١٤) .

( خامسا ) أسباب الطعن أمام المحكمة الادارية العليا :

وبتاريخ ١٩٨٣/١٢/٢٤ أودع المحكوم ضدهم سكرتارية المحكمة الادارية العليا تقريراً بالطعن على الحكم الصادر من محكمة القضاء الادارى ، ( دائرة منازعات الأفراد والهيئات ) ٣٧/٤٧٢٨ ق بجلسة ١٩٨٣/١٢/١٥ ، وقيد الطعن برقم ٣٠/٥٨٠ ق عليا لستة أسباب على النحو الآتى :

السبب الأول :

جاء فى أسباب الحكم المطعون فيه ، وردا على ما نعاه الطاعنون على القرار المطعون فيه من أنه صدر بالازالة ، فى حين أن الأحكام الصادرة عليهم صدرت بالتصحيح ، وأن تنفيذ الحكم بالتصحيح لا يستلزم الازالة ..... جاء بأسباب الحكم « بأن هذا مردود عليه بأن الازالة أو التصحيح انما ترد على الأعمال المخالفة ، وأن المشرع يقصد بتعبير الازالة معنى مخالفا لتعبير التصحيح ، والأصل أن يصدر حكم التصحيح فى المخالفات البنائية التى يمكن تصويب أعمالها واجراء تعديل فيها ، بما يرفع ما شابها من مخالفة ، وأن يصدر حكم الازالة فى المخالفات البنائية التى يمكن تصويب أعمالها

---

(١٤) راجع حكم محكمة القضاء الادارى ( دائرة منازعات الأفراد والهيئات ) فى الدعوى ٣٧/٤٧٢٨ ق الصادر بجلسة ١٩٨٣/١٢/١٥ برئاسة وعضوية السادة الاساندة المستشارين محمد محمود الدكرورى وكيل المجلس ، ومنصور أسعد منصور وحمدى محمد أمين الوكيل المستشارين . وبحضور السيد الأستاذ المستشار المساعد سعيد برغش مفوض الدولة .

المخالفة وتلزم من ثم ازالتها . وبهذا يأخذ كل من تعبيرى الازالة والتصحيح فيما يصدر فيهما من أحكام وضعه السوى فى التطبيق من نحو التمييز بينهما وورود كل منهما على الأعمال المخالفة . بيد أن التعبيرين قد يشتبهما فى التطبيق عندما يصدر حكم بالتصحيح فى مخالفة الارتفاع بالبناء بدون ترخيص لا يتأتى تصحيح أعمالها الا بازالتها ، ويبدو ذلك فى مخالفة الارتفاع بالبناء بدون ترخيص بالمخالفة للقانون ١٩٧٦/١٠٦ و ١٩٨٣/٣٠ . فان القضاء بتصحيح المخالفة فى هذا الارتفاع بما يجعله متفقا مع نصوص القانون لا يتصور فى التطبيق الا أن يكون بالازالة ، لأنه لا يمكن لجهة الترخيص بالبناء أن ترخص بما يجاوز ذلك الحد الأقصى ، ويدها مغلولة قانونا من اجازته ، ومن ثم فان قضاء التصحيح هنا يعنى بالضرورة القانونية ازالة الأعمال المخالفة » .

#### ووجه الخطأ فى هذه الحثية الفريدة :

أولا : ان الحكم استحدث مبدأ جديدا فى تفسير الأحكام ، يقوم على التناقض بين مدلول الحكم عند النطق به ، ومدلوله عند التنفيذ ، بحيث يكون للحكم مفهوم معين عند صدوره ، ومن ثم فهو تصحيح ، ومفهوم آخر مضاد عند تطبيقه ، ومن ثم فهو ازالة ، رغم أن المشرع غاير بين التعبيرين واستعمل كلمة « أو » للمغايرة بين التصحيح والازالة . ورغم أن القاضى عندما نطق بالحكم كان يعنيه تماما ، فحكم الى جانب التصحيح بضعف الرسم المقرر ، الأمر الذى لا يحكم به اذا هو حكم بالازالة . ولم يسبق الحكم المطعون فيه ، فى هذا النظر الفريد حكم آخر ، ولا جرى بهذا التفسير قلم فقيه . ولا كان فى نية المشرع عندما وضع النص الجنائى أن يكون موضعا للتحويل والتأويل والتبديل بحسب الظروف عند التنفيذ .

ليس فحسب ، بل ان الحكم المطعون فيه ، وبهذا التفسير أباح لجهة التنفيذ أن يكون لها سلطة القضاء ، وأن تحكم بغير ما حكم به القاضى ، فاذا حكم القاضى بالتصحيح ، حكمت هى بالمغايرة لحكم القاضى بالازالة ، ونفذت حكمها دون حكم القاضى .

#### ثانيا : تنص المادة ٢٢ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب كل من يخالف أحكام المواد ٤ و ٥ و ٧ و ٨ و ٩ و ١١ و ١٢ و ١٣ و ٢٠ من هذا القانون . كما يعاقب كل من يخالف أحكام لائحته التنفيذية ، أو القرارات الصادرة تنفيذا له بالحبس مدة لا تزيد على ستة

أشهر ، وبغرامة لا تقل عن عشرة جنيهاً ، ولا تزيد على ألف جنيه أو بأحدى هاتين العقوبتين .

ويجب الحكم فضلاً عن ذلك بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له ، وذلك فيما لم يصدر بشأنه قرار نهائى من اللجنة المختصة .

فاذا كانت المخالفة متعلقة بالأعمال بدون ترخيص ولم يتقرر ازالتها ، فيحكم على المخالف بضعف الرسوم المقررة ، كما يحكم بناء على طلب الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بتقديم الرسومات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له ، وذلك فى المدة التى يحددها الحكم ، فاذا لم يقم المحكوم عليه بتقديمها خلال هذه المدة جاز للجهة المذكورة اعدادها دون مسئولية عليها ووفقاً لوضع المبنى الظاهر وذلك على نفقته مقابل ٢٪ من قيمة تكاليف الأعمال بما لا يقل عن خمسة وعشرون جنيهاً وتحصل منه هذه المبالغ بطريق الحجز الادارى .

ويبين من هذا النص أن المحكمة الجنائية تلك الحكم ، فضلاً عن العقوبة الأصلية المنصوص عليها فى الفقرة الاولى من هذه المادة ، بعقوبات تبعية ثلاث هى الازالة أو التصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة ، وكل من هذه العقوبات التبعية تختلف عن الأخرى . ولقد ذكر الحكم فى أسبابه أن الازالة تختلف عن التصحيح .

وإذا كان ذلك ، وكان مفهوم الازالة المفاير لمفهوم التصحيح تحت نظر القاضى الجنائى المختص وهو يصدر حكمه ، فإنه يتعين الامثال لما حكم به من ازالة أو تصحيح واعمال المفهوم التصحيح لما قضى به . فاذا صدر الحكم بالتصحيح ، تعين الالتزام بما قضى به وعدم تحويل التصحيح الى ازالة . حتى ولو كان الحكم خاطئاً لأن السبيل الى تصحيح هذا الخطأ هو بالطعن فى هذا الحكم بالطريق القانونى أو بطلب تفسيره من ذات المحكمة التى أصدرته .

ثالثاً : الثابت بغير خلاف بين أطراف النزاع ، أن عقار النزاع قد تعرضت عنه ثلاث مخالفات : المخالفة الأولى برقم ١٦٦/١٩٨١ ، وقيدت برقم ٥٨٣/١٩٨٢ جنح العجوزة عن اقامة الطوابق الحادى عشر والثانى عشر والثالث عشر فوق الأرضى بدون ردود واقامة الطابق الرابع عشر بدون ترخيص . وقضت محكمة الجنح بتاريخ ١٢/٢/١٩٨٣ بغرامة ٥٠٠ جنيهه وضعف رسم الترخيص مع تصحيح الأعمال المخالفة . وقد استأنف الملاك

هذا الحكم ولم تستأنفه النيابة العامة . - والمخالفة الثانية برقم ١٩٨١/٢٢٧ وقيدت برقم ١٩٨١/١٠٩٨ جنح العجوزة عن اقامة الطابقيين الخامس عشر والسادس عشر فوق الأرض بدون ترخيص . وحكمت فيها محكمة الجنح بتاريخ ١٩٨٣/٣/٢٢ بغرامة ألف جنيه وضعف رسم الترخيص مع تصحيح الأعمال المخالفة . وقد استأنف الملاك هذا الحكم ولم تستأنفه النيابة العامة . أما المخالفة الثالثة رقم ١٩٨٢/٩٥ فقد ذهب الحكم المطعون فيه الى أنها قيدت برقم ١٩٨٢/٢٥٧٢ جنح العجوزة عن اقامة الطابقيين السابع عشر والثامن عشر بدون ترخيص وانه لم يصدر فيها الحكم حتى الآن ، والصحيح أن اللجنة المذكورة قيدت برقم ١٩٨٢/٣٥٢١ جنح العجوزة . وحكمت فيها محكمة الجنح بتاريخ ١٩٨٣/٥/٤ بغرامة ٥٠٠ جنيه وضعف رسم الترخيص مع تصحيح الأعمال المخالفة ولم تستأنفه النيابة العامة ( مستند رقم (١) من الحافظة المقدمة مع هذا الطعن ) .

واذا كان الثابت مما تقدم أن المحكمة الجنائية المختصة قد حكمت في الجنح الثلاث المتعلقة بجميع الأدوار المخالفة في العمارة بالغرامة والتصحيح ولم تكن تحكم بالازالة رغم أن هذا الحكم كان في مكنتها ، فانه يتعين من ثم النزول على ما حكمت به المحكمة والاقتصار على التصحيح دون الازالة ، ولا تملك أية جهة أن تقلب التصحيح الى الازالة ، بمقولة أنه لا يتصور في التطبيق أن ينفذ حكم التصحيح الا بالازالة لأن ذلك يعد تفسيراً للحكم يغير منطوقه .

وبفرض أن الحكم كان خاطئاً حين قضى بالتصحيح دون الازالة ، فان السبيل الى تصحيحه لا يكون بتفسيره من جهة أخرى تفسيراً مغايراً للمنطوق وانما يكون بالطعن فيه بالطريق القانوني أو بطلب تفسيره من المحكمة التي أصدرته دون غيرها ، واذ لم تطعن النيابة العامة في هذه الأحكام فانه يتعين الالتزام بما قضت به . واذ ذهب الحكم الطعن الى غير ذلك وفسر التصحيح بأنه ازالة ، فانه يكون قد صدر مشوباً بغصب لسلطة قضائية أخرى ، اذ أعمل تفسيراً يخالف منطوق الحكم وهو تفسير لا تملكه محكمة القضاء الإداري .

رابعاً : اذا كان ما سبق هو التطبيق السليم للأحكام الجنائية ، فانه يكون الأولى بالتطبيق اذا كانت المحكمة الجنائية قد رفضت الحكم بالازالة وأوقعت على المدعين العقوبة البديلة عنها .

ذلك أن الفقرة الثالثة من المادة ٢٢ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ تنص على أنه :

« فإذا كانت المخالفة متعلقة بالأعمال بدون ترخيص ولم يتقرر اذالتها، فيحكم على المخالف بضعف الرسوم المقررة ... » .

ويبين من هذه الفقرة - بغير اجتهاد أو خلاف في التفسير ، أن المشرع خول المحكمة سلطة عدم القضاء بالازالة ، اذا كانت المخالفة متعلقة بالقيام بالأعمال بدون ترخيص وانزال عقوبة بديلة عنها هي الزام المخالف بضعف الرسم المقرر . وهذا النص لم يضعه المشرع عن غفلة ، بل تعمد ايراده في القانون حماية للثروة القومية التي تتمثل في المباني التي تنام بدون ترخيص من الضياع . وذلك نظرا لازمة المساكن الطاحنة التي تجتازها البلاد ، والتي من شأنها أن تجعل هدم أية وحدة سكنية جريمة لا تغتفر في حق اوطن والمواطنين . ولقد سبق هذا النص تعليمات أصدرتها النيابة العامة - بموافقة الحكومة - مقتضاها ايقاف تنفيذ الأحكام التي تصدر بالازالة ، وهذه التعليمات صدرت منذ عشرات السنين بعد اسنحكام أزمة الاسكان ، والتزمت النيابة العامة بتطبيقها واستقرت على مقتضاها الاوضاع ، كما أصدر المشرع القانون ١٣٥/١٩٨١ الذي حظر اصدار أحكام بالازالة في الحالات المبينة بالمادة الأولى منه ، الأمر الذي حدا بالمشرع الى منح المحكمة سلطة تقديرية في القضاء بالازالة أو عدم القضاء بها بمقتضى الفقرة الثالثة من المادة ٢٢ السالفة الذكر .

ومن حيث أن محكمة جناح العجوزة في الأحكام الثلاثة المتعلقة بعقار النزاع السابق الاشارة اليها قد حكمت بالزام المخالفين بضعف الرسم المقرر ، فانها بذلك تكون قد طبقت الفقرة الثالثة من المادة المذكورة ، ورفضت القضاء بازالة الطوابق المقامة بدون ترخيص ، وانزلت على المخالفين العقوبة البديلة عن الازالة وهي الزامهم بضعف الرسم المقرر .

ومن العجيب أن محكمة القضاء الادارى في حكمها الطعين - أغفلت كلية الاشارة الى نص الفقرة الثالثة من المادة ٢٢ السالف الذكر رغم ابرازه في جميع المذكرات المقدمة من الطاعنين ، ولو أنها تنبعت الى هذا النص ورجعت الى جذوره التاريخية لتغير لديها وجه الرأى فى الدعوى ، ولما اضطرت الى تفسير منطوقه حكم محكمة الجناح تفسيراً لا تملكه ، ويفاير المنطوق بأحلال الازالة محل التصحيح ، رغم أن محكمة الجناح ما كان يجوز لها أن تقضى بالازالة ، بعد أن رفضتها وأوقعت على المخالفين العقوبة البديلة عنها .

ومن حيث أن الحكم المطعون فيه اذ أخذ يغير هذا النظر ، وفسر التصحيح بأنه ازالة ، وهو ما يخرج عن سلطانه ويتعارض كلية مع ما قضت

به المحكمة الجنائية من الزام المخالفين بضعف الرسم المقرر ، فانه يكون بذلك قد خالف القانون مخالفة صارخة ، مما يجعله خليقا بوقف التنفيذ والالغاء ، اذ أن هذا النظر غير السليم قانونا كان هو عمدة الحكم في جميع أسبابه ، وبدون اقراره لا تكون ثمة أسباب أخرى يمكن أن تحمله .

**خامسا :** اذا كان ما سبق هو الأساس القانوني السليم لنفي ما جاء بالحكم من وجوب قلب التصحيح الذي قضت به المحكمة الى ازالة في حالة عقار النزاع ، باعتبار أن قضاء التصحيح يعنى بالضرورة القانونية ازالة الأعمال المخالفة ، حيث لا يتصور أن تبقى بغير ازالة ، وهي تآبى التصويب والتصحيح ويمتنع قانونا الترخيص بها لتبقى متحدة للقانون وعصية على الامتثال لأحكامه الآمرة طبقا لما جاء بأسباب الحكم ، فإن الواقع العملي يدحض ما جاء بحديثات الحكم في هذا الخصوص اذ تتجاهل هذه الحثيات الواقع العملي - الذي لا يصح أن يغفله القاضي الإداري - والمتمثل في آلاف العقارات التي سبق الحكم في المخالفات المحررة عنها بالتصحيح ومع ذلك ظلت شامخة بغير ازالة . اذ أن التصحيح في هذه الحالات قد فسر التفسير السليم الذي يتفق مع أحكام القانون ومع العرف السائد الذي أبت المحكمة الالتفات اليه ، في حين أنه هو الأصل والذي من مقتضاه التغاضي عن مخالفة البناء بدون ترخيص اكتفاء بأداء ضعف الرسم المقرر ، وهو الأمر الذي استقر في وجدان المجتمع ، وكان يجب على القاضي الإداري أن يأخذه في الحسبان - باعتباره يتلافى كارثة قومية تتمثل في هدم الوحدات السكنية التي يحتاج اليها الآلاف من أبناء هذا الشعب ، وهو اعتبار يعلو على كافة الاعتبارات ، مما دفع النيابة العامة والحكومة الى عدم تنفيذ الأحكام القضائية الصادرة بالازالة ، والى اصدار التشريعات تلو الأخرى التي تحظر الازالة صونا للوحدات السكنية من الضياع .

وعلى ذلك ومسايرة لمنطق الحكم ، وبصرف النظر عن الاعتبار السابق ، - رغم أهميته - فانه ليس صحيحا أن حكم المحكمة بالتصحيح مستحيل أعماله كما ذهبته المحكمة الا بالازالة ، ذلك أن أعماله وذلك بافتراض أن الطوابق الزائدة قد صدر عنها ترخيص من المحكمة مقابل أداء ضعف الرسم المقرر ، اذ أن القانون خول المحكمة الخيار بين الحكم بالازالة وبين القضاء بضعف الرسم المقرر ، فاذا ما قضت بالخيار الثاني ، كان ذلك بمثابة ترخيص من المحكمة باقامة الطوابق الزائدة تصحح به الأعمال المخالفة .

وهذا ما قرره المشرع صراحة في المادة ٢٢ من القانون ١٠٦/١٩٧٦ حين منح المحكمة سلطة الاستثناء من قيود الارتفاع بحكم منها - وليس أمر

الاستثناء في هذا الشأن بغريب على القانون المذكور. قبل تعديله بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ، اذ كان يخول الجهة الادارية ذاتها حق الاستثناء من قيود الارتفاع القانوني في الأحوال التي تقدرها ( المادة ٢٩ ) - ولا جدال في أن الجهة الادارية في هذا الصدد يجب أن تتقيد بما انتهى اليه الحكم القضائي ، وهي في ذلك لا تصدر قرارا اداريا من جانبها بالترخيص وانما تنفذ حكم القضاء .

هذا النظر هو ما طبقته الحكومة فعلا بالنسبة لجميع العقارات التي جاوزت حدود الارتفاع في ظل القانون المذكور ، دون أن تستلزم صدور ترخيص آخر بالتصحيح من الجهة الادارية ، ولا تزال هذه العقارات تقف شاهدة على عدم صحة ما انتهى اليه الحكم الطعين في هذا الخصوص .

**سادسا : وانطلاقا مما تقدم ، فانه لا يكون صحيحا ما ذهب اليه الحكم الطعين من انكار دور النياية العامة في تنفيذ الأحكام الجنائية الصادرة في خصوص المباني المخالفة .** اذ أن النياية العامة هي التي تملك وضع الأحكام في نطاقها الصحيح دون خروج على منطوقها . وهي اذ تستعين بالجهة الادارية في التنفيذ ، انما يكون ذلك تحت اشرافها وبناء على تحديدها السليم لمقتضى الحكم دون تجاوز في تفسيره . اما أن يترك الأمر للجهة الادارية لاصدار قرارات مستقلة بتنفيذ هذه الأحكام ، فان ذلك يؤدي الى نتائج في غاية الخطورة . ولعل ما حدث في عقار النزاع خير شاهد على ذلك ، اذ أن قرار الجهة الادارية ١٩٨٣/٣٠٠ قد صدر قاضيا بالازالة على خلاف الأحكام الصادرة في خصوص هذا العقار ، ورغم تعارض الازالة مع القضاء بالعقوبة البديل عنها .

ومن ثم يكون ما ذهب اليه الحكم الطعين في هذا الخصوص ، حين اعتبر أن دور الادارة قد اقتصر على مجرد سرد ما صدر من أحكام غيابية على غير أساس سليم من القانون ، اذ أن الادارة قد غيرت في قرارها منطوق هذه الأحكام ، وأن كان قد شفع لها لدى المحكمة في اجراء هذا التفسير ما ذهببت اليه المحكمة ذاتها من تفسير خاطيء للأحكام المذكورة .

**سابعا : اذا كان الحكم المطعون فيه قد وقع في خطأ قاتل ، حين أغفل نص الفقرة الثالثة من المادة ٢٢ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ ، فانه فضلا عن أنه لم يحسم في أسبابه ما اذا كان لعقار النزاع مركز قانوني ذاتي نتيجة الأحكام الصادرة بشأنه استنادا منه الى سلامة تفسيره للتصحيح بأنه ازالة ، فقد وقع الحكم الطعين في خطأ فادح آخر حين ذهب الى أن التدابير الادارية - ومن بينها الازالة - تسرى على المخالفات التي وقعت في عقار النزاع اذا لم**

يكن قد نشأ ملاكه مركز ذاتي بالنسبة لها ، ومن ثم تسرى في شأنها أحكام المادة ١٦ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ بعد تعديلها ، الأمر الذي يجوز معه للمحافظ أن يصدر قرارا بإزالتها عند عدم الالتزام بقيود الارتفاع ، وذلك دون رجوع الى اللجنة المشار اليها في هذه المادة .

ووجه الخطأ فيما ذهبت اليه المحكمة في هذا الخصوص ، أنها ربطت المركز القانوني الذاتي للطاعنين بمحاضر المخالفات التي تحرر عن العقار ، في حين أن الصحيح أن المركز القانوني الذاتي ينشأ من مجرد اتمام البناء المخالف في ظل القانون ١٩٧٦/١٠٦ ، وقبل العمل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ، إذ أن واقعة اتمام البناء في ظل القانون ١٩٧٦/١٠٦ - حتى لو لم تحرر عنها مخالفات - تجعل لهذا العقار مركزا قانونيا بمقتضاه تكون المخالفات التي حدثت فيه خاضعة لأحكام القانون الذي تمت في ظله ، دون أحكام القانون الذي صدر بعد اتمام هذا البناء ، طالما أن هذا القانون لا يسرى بأثر رجعي على الأعمال والمخالفات التي تمت قبل صدوره ، بل يسرى طبقا لنص المادة السابعة منه بأثر مباشر من اليوم التالي لنشره على الأعمال التي تقع بعد هذا التاريخ ، أي اعتبارا من يوم ١٩٨٣/٦/٨ . ومن ثم فإنه لا يكون صحيحا ما ذهب اليه الحكم المطعون فيه في هذا الخصوص ، من أن حكم المادة ١٦ بعد تعديلها بالقانون ١٩٨٣/٣٠ يسرى على عقار النزاع مما يخول للمحافظ سلطة ازالة الطوابق المجاوزة للارتفاع دون رجوع الى اللجنة المشار اليها في هذه المادة .

وهذا الخطأ الذي وقع فيه الحكم أساسه عدم تحديده للوقت الذي ينشأ فيه المركز القانوني الذاتي ، وما ترتب على ذلك من خلط بين القواعد التي تسرى بأثر رجعي وتلك التي تسرى بأثر مباشر .

كما أنه من وجه آخر فإن المحكمة بهذا النظر الخاطئ تهدر نصا في القانون ١٩٧٦/١٠٦ هو نص المادة ٢٨ الذي يجرى كالاتي :

« مع عدم الاخلال بأحكام المادة (٥) من قانون العقوبات ، تسرى أحكام الباب الثاني من هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له على المبانى المرخص فى اقامتها قبل العمل به ، وذلك فيما لا يتعارض مع شروط الترخيص » .

واذ تنص المادة الخامسة من قانون العقوبات على أنه : « يعاقب على الجرائم بمقتضى القانون المعمول به وقت ارتكابها . . . وهو نص يؤكد مبدأ عدم رجعية الجزاءات الجنائية ، وهو ما يسرى بدوره على الجزاءات الادارية

طالما فيها معنى الجزاء ، وهو ما أكدته المادة ٢٨ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ بالنسبة لأحكام الباب الثانى الذى يتضمن الجزاءات الادارية ، اذ حرصت المادة المذكورة على تأكيد عدم الرجعية بالنسبة لها . واذا وردت المادة ١٦ فى الباب الثانى من القانون ١٩٧٦/١٠٦ ، وأحالت اليها المادة ٣ من القانون ١٩٨٣/٣٠ ، فانه اعمالا لنص المادة ٢٨ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ لا يسوغ أن تسرى أحكام هاتين المادتين بأثر رجعى على الوقائع التى تمت قبل صدور القانون ١٩٨٣/٣٠ .

وحيث أنه لما كان ذلك ، وكان المبدأ الذى تبناه الحكم المطعون فيه فى هذا الخصوص يتسم بالمبالغة الصارخة للقانون، ويمثل خطورة بالغة ليست فقط على عقار النزاع ، وانما على العقارات الأخرى التى قد يعرض أمرها على المحكمة التى أصدرت هذا الحكم ، فانه يتعين لذلك المبادرة بإيقاف تنفيذ هذا الحكم تمهيدا لإلغائه .

#### السبب الثانى :

جاء بأسباب الحكم المطعون فيه ، أنه فيما يتعلق بطلب الخصم المتدخل منضما للمدعين ، وقف تنفيذ ثم الغاء القرار ١٩٨٣/١٦٣ بهدم العقار حتى سطح ارض ، فانه وقد صدر هذا القرار بالتطبيق لأحكام المواد ٥٥ ، ٥٦ ، ٥٧ ، ٥٨ من القانون ١٩٧٧/٤٩ بشأن تاجير وبيع الأماكن ، فان المحاكم الابتدائية هى التى تختص بالطعن فى هذا القرار وفقا لنص المادة ٥٩ من هذا القانون ، ومن ثم يتعين الحكم بعدم الاختصاص فيما يتعلق بهذا الطلب والاحالة الى المحكمة الابتدائية .

ووجه الخطأ فى هذه الحيثية أن المدعين الذين انضم اليهم المتدخل فى طلباتهم لم يطلبوا الغاء أو وقف تنفيذ القرار ١٩٨٣/١٦٣ ، وانما هم تعرضوا لهذا القرار فى مذكراتهم باعتباره رכיعة وسند لقرار المحافظ رقم ١٩٨٣/٣٠٠ ، ونعوا على القرار ١٩٨٣/١٦٣ المؤرخ ١٩٨٣/٥/٢٨ انه صدر معدوما ، لم يستوف شكله القانونى ، وفقد مضمونه الموضوعى ، ثم هو لم يعلن الى أصحاب الشأن حتى يطعنوا فيه .

واذ تدخل السيد/محمد سعيد محمد فى الدعوى بصفته واحدا من الملاك ، منضما الى المدعين ، فان طلباته بهذه الصفة الانضمامية هى نفس طلبات المدعين فى الدعوى بما لا يجاوزها ، ومن ثم فقد انتهت مذكراته ، فى طلباته الختامية بالتصميم على الطلبات المقدمة من المدعين ايقاف قرار المحافظ بإزالة الأدوار الرابع عشر وما يعلوه .

وكان حريا بالحكم المطعون فيه أن يتصدى للقرار ١٩٨٣/١٦٣ باعتبار أن هذا القرار هو ركيزة قرار المحافظ ١٩٨٣/٣٠٠ وسننده الذى استند اليه ، لا أن يحكم بعدم الاختصاص بالنسبة اليه . . . ذلك لأنه وطالما كان داخلا فى اختصاص المحكمة أن تنظر فى القرار ، فانه يدخل فى اختصاصها أيضا ولزوما ، أن تنظر فى كل أسانيد وركائز القرار المطعون فيه ، والا كان هذا من الحكم فصلا بين القرار وسببه أو تجريدا له من سببه ، الأمر الذى لا يسوغ فى القانون ، لأن الطعن فى القرار هو فى حقيقة الأمر طعن فى أسبابه التى بنى عليها ، وتعريه لهذه الأسباب .

وتجريد القرار من سببه ، أو فصل السبب عن القرار بحجة أن القضاء العادى هو المختص بالفصل فى المطاعن الموجهة الى السبب ، كان يستلزم بالضرورة ووفقا لمنطق الحكم أن تحكم على القرار المطعون فيه بالالغاء طالما أن أسبابه لم تستقر بعد وما زالت موضعاً للمحاجة القضائية .

وعدم التصدى لأسباب القرار التى بنى عليها ، أى عدم التصدى للقرار ١٩٨٣/١٦٣ والرد على المطاعن التى وجهها الطاعنون له يعتبر من الحكم قصورا فى التسبيب ، يشوب الحكم بالبطلان ، لأنه لو كان قد فعل - أى لو سبب قضائه - لتغير وجه الحكم فى الدعوى ، اذ سينتهى الأمر بالقرار المطعون فيه الى أن يكون قرارا غير محمول على سبب ، أو محمولا على سبب معدوم .

### السبب الثالث :

بينما فى السبب الأول من أسباب هذا الطعن كيف أن الحكم المطعون فيه تناول بالتحويل والتأويل الأحكام الجنائية الصادرة بالتصحيح . . . ولم يقف الأمر بالحكم عند هذا الحد بل أنه تناول القرارين المطعون فيهما بالتحويل والتأويل ، وبالإضافة أيضا . ذلك أن القرار الأول للمحافظ والصادر بتاريخ ١٩٨٣/٦/٢٨ والذى طعن فيه الطاعنون ابتداء ، كان يستند الى تنفيذ أحكام جنائية .

ولما أعلن المحافظ بعريضة الطعن ، أصدر قراره الثانى الذى يحمل رقم ١٩٨٣/٣٠٠ ، واستبدل بالسبب الذى كان ركيزة لقراره الأول سببا آخر هو القرار ١٩٨٣/١٦٣ . وقد اعتبر الحكم المطعون فيه أن قرار المحافظ المؤرخ ١٩٨٣/٦/٢٨ ليس قرارا اداريا لأنه لم يتضمن أية مساس بالمراكز القانونية للمدعين ، ومن ثم حكم بعدم قبول طلب وقف تنفيذه . واعتبر الحكم أن القرار ١٩٨٣/٣٠٠ لم يصدر استنادا الى القرار ١٩٨٣/١٦٣ ، اذ

ذكر الحكم أن القرار ١٦٣/١٩٨٣ إنما ورد في القرار المطعون فيه على سبيل عرض التطورات ، وعلى سبيل التذكير .

وبعد أن جرد الحكم القرار المطعون فيه من سببه راح يتلمس له سببا جديدا هو حق المحافظ المطلق في الإزالة استنادا الى المادة ١٦ من القانون ١٩٨٣/٣٠ ، أى القانون اللاحق . يقول الحكم ، والقول بغير ذلك ، أى القول بالخضوع للقانون السابق ، مؤداه اعتبار القانون السابق أقوى سيادة من القانون اللاحق .

#### ووجه الخطأ فيما ذهب اليه الحكم :

أولا : أنه لا يسوغ القانون أن يجرد الحكم القرار الإداري المطعون فيه من سببه أو أسبابه التي بنى عليها ، ليسببه بأسباب جديدة من عندياته .

ثانيا : ورغم خطأ الحكم في تطبيق المادة ١٦ لعدم توافر شروطها ، فقد أخطأ الحكم القاعدة الدستورية الواردة في المادة ١٨٧ من الدستور التي تنص على أنه لا تسرى أحكام القوانين الا على ما يقع من تاريخ العمل بها ، ولا يترتب عليها أثر فيما وقع قبلها ، الا اذا نص القانون على خلاف ذلك . ولم ينص القانون ١٩٨٣/٣٠ على خلاف ذلك ، وانما نص صراحة في المادة ٧ منه على أن يعمل بهذا القانون من اليوم التالى لنشره في الجريدة الرسمية . وقد نشر في ١٩٨٣/٦/٧ ، وعلى ذلك - وعلى خلاف ما ذهب اليه الحكم - فإن القانون ١٩٧٦/١٠٦ الذى تحددت في ظله كل المراكز القانونية لطلّاعين هو القانون واجب التطبيق وحده دون غيره ، من القوانين اللاحقة .

#### السبب الرابع :

أخطأ الحكم المطعون فيه اذ حكم بالرفض فى الدفع بعدم دستورية المادة ١٦ من القانون ١٠٦ ١٩٧٦ التى تعطى للمحافظ سلطة الإزالة ، بعد أخذ رأى اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١٥ ، وعدم دستورية المادة ١٦ من القانون ١٩٨٣/٣٠ فى فقرتها الأخيرة التى تعطى للمحافظ سلطة الإزالة بدون الرجوع الى اللجنة ، وبعدم دستورية المادة ٣ من القانون ١٩٨٣/٣٠ التى تعطى للمحافظ سلطة الإزالة وفقا لحكم المادة ١٦ من هذا القانون .

وقد استند الحكم المطعون فيه الى أن الإزالة ليست عقوبة ، لأن ذكرها كم يرد فى قانون العقوبات وهو يسرد العقوبات الأصلية والتبعية ، ولأنها - أى الإزالة - ليست جزاء قانونيا يوقعه القاضى على من تثبت ادانته عن

جريمة بإيلامه إيلاما مقصودا ليس حقا له . وهي لا تعدو أن تكون جزاء مذهبيا من قبيل إعادة الشيء إلى أصله أو رده إلى أصله ، أو هي إجراء من إجراءات الضبط الإداري . . . ومن ثم يقتول الحكم المطعون فيه : أنه لا مخالفة للمادة ٦٦ من الدستور التي تنص على أنه لا توقع عقوبة إلا بحكم قضائي .

### ووجه الخطأ فيما ذهب إليه الحكم :

إن قانون العقوبات ليس هو المرجع الوحيد في جبر الجرائم أو في حصر العقوبات إذ أن هناك عشرات من القوانين التي تكمل قانون العقوبات ، وتؤثم أفعالا ، لم يؤثمها قانون العقوبات ، وتفرض عقوبات أصلية أو تبعية لم ترد في قانون العقوبات ، وتتناسب مع هذه الجرائم .

والقانون ١٠٦/١٩٧٦ نفسه شاهد على ذلك ، فقد أورد جرائم لم ترد في قانون العقوبات ، وأفرد بابا للعقوبات عليها هو الباب الثالث تحت عنوان « في العقوبات » ، ونص في المادة ٢٢ على عقاب من يخالف أحكام المواد ٥ ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ٢٠ بالحبس والغرامة كعقوبة أصلية وبالإزالة كعقوبة تبعية . كما أنه نص في المادة ٢٦ على عقوبات أصلية هي الحبس والغرامة ، وبشطب اسم المهندس من سجلات نقابة المهندسين ، وحظر التعامل مع المكاو ٠٠١ الخ كعقوبة تبعية .

وهي عقوبات تبعية ، تتناسب مع طبيعة الجريمة ، وتحقيق الهدف من العقاب وهو الزجر والإيلام . ولا تعتبر جزاء مدنيا ، لأنه لا دعوى مدنية مطروحة على القاضي الجنائي ليحكم فيها بجزاء مدني . كما أنها ليست إجراء من إجراءات الضبط الإداري ، والا لما خص المشرع القاضي ليحكم بها . والا أيضا لترك أمرها لجهة الإدارة . . . والمشرع منزه عن العبث أو التلبس فيما يصدر من قوانين ، وحين يورد الإزالة تحت عنوان « العقوبات » في القانون ، فهو يعني ذلك ويعني أنها عقوبة ، وليست تدبيرا من التدابير كما فعل في القانون ٣١/١٩٧٤ بشأن الأحداث . فقد أورد في هذا القانون الباب الثاني منه تحت عنوان « العقوبات والتدابير » واعتبر أن التوبيخ والتسليم واللاحق بالتدريب المهني والالتزام بواجبات معينة . . . الخ تدابير بحسب المادة ٧٠ . وليست عقوبة . واعتبر أن المصادرة وإغلاق المخل من العقوبات التبعية مع أن الإغلاق ليس من العقوبات التبعية في المادة ٢٤ « ٢٥ من قانون العقوبات » ، الأمر الذي يؤكد أن قانون العقوبات ليس وخلفه المرجع في تعداد العقوبات التبعية .

وإذا كان المحافظ لا يملك أن يصادر طوبة مملوكة لمواطن - والمصادرة عقوبة تبعية - فهو لا يملك من باب أولى أن يزيل صرحا قائما ويهدم عمارة على رأس أصحابها • ولعله غنى عن البيان ، حين يكون الخطاب موجها الى القاضي الإنسان ، مبدى الأيلام النفسى الذى أنكره الحكم المطعون فيه على الطاعنين ، حين تمتد أيديهم بالعطاء والبناء ، ليروا أيدي أخرى تمتد بالهدم والتخريب •

والدفع بعدم الدستورية على هذا النحو ، ليس دفعا كيديا ، وإنما هو دفع قانونى له أصالته ووجاهته ، وتتوافر فيه شروط العرض على المحكمة الدستورية التى تختص وحدها بالقضاء بدستورية أو عدم دستورية نصوص القانون ، ولا يكون الحكم - اذ تصدى للفصل فى هذا الدفع بأسباب غير سائغة - الا مجاوزا حدود سلطته ، ومغتصبا لسلطة غيره من المحاكم •

ولما كان ذلك ، وكان الدفع بعدم الدستورية دفعا واضحا ، وجديته ظاهرة فإن الحكم المطعون فيه واجب الالغاء ، الأمر الذى يتعين معه وقف تنفيذه الى أن يلغى •

### السبب الخامس :

#### جاء فى أسباب الحكم المطعون فيه :

« ومن حيث انه عن الطلب الذى تم تقديمه بعد العمل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ عملا بمادته الثالثة فسواء كان هذا الطلب عن مخالفة الارتفاع بالبناء بدون ترخيص وبما يجاوز حده الأقصى قانونا ، أو كان متعلقا بغير ذلك على ما تردد فى دفاع المدعين ، فإنه اذا لم تطبق هذه المادة فى شأن تلك المخالفة ، فالقرار الطعين سائغ قانونا على ما سلف ايضاحه من بيان أسقط من اسناده أحكام تلك المادة ، وهو سائغ قانونا أيضا على مقتضاها • لأن نصها صريح على أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المبينة فى المادة ١٦ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ ، فاذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح أو الممتلكات أو خروجا على خط التنظيم أو تجاوزا للحد الأقصى للارتفاع المحدد قانونا. وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لاصدار قراره بالازالة أو التصحيح وفقا لحكم تلك المادة • ولقد تحقق ذلك فى حالة النزاع اذ عرض أمر العقار على لجنة أعدت تقريراً عنه وعرض الأمر على المحافظ بهذا التقرير ، فاتخذ القرار الطعين بالازالة ، وهو ما يملكه على موجب تلك الأحكام من القانون • »

وقد جاهد الحكم المطعون فيه بهذه الحثية في أن يجد سببا لقرار المحافظ ، بعد أن جرده من سببه وسنده ، وهو قرار اللجنة ١٦٣/١٩٨٣ ، وبعد أن أول الحكم الجنائي على غير مقتضاء من القانون ٠٠٠ وبعد أن طبق القانون ١٠٦/١٩٧٦ نقول أنه كان جهادا من الحكم ، أو اجتهدا منه ، أو لعله كان تطوعا منه ، أن يعزى القرار الى سبب ، بقول الحكم أن القرار نفسه أسقطه من اسناده .

وبالرجوع الى طلب التصالح الذي أسقطه قرار المحافظ من اسناده والذي كان قد قدمه اثنان فقط من الملاك ، كانا متهمين في اللجنة ٥٨٧٤/١٩٨٣ جنح العجوزة التي لم تفصل فيها بعد ، ستجد المحكمة الموقرة ، أنه كان مقصودا به وعلى النحو الوارد به وقف الاجراءات بالنسبة لهما في اللجنة استنادا الى طلب المصالحة ٠٠٠ فهو - اي طلب التصالح - لم يكن مقصودا به أكثر من ذلك ، ولا تصالح على غير ذلك لأنه لا ترخص في حقوق الطاعنين طبقا لكل القوانين التي تحدت في ظلها مراكزهم النهائية والسابقة على القانون ٣٠/١٩٨٣ ولم يوكل الطاعن الأول أحدا في تقديم طلب التصالح .

ولم يعرض أمر العقار على لجنة اعلنت تقريراً عنه ، كما ذكر الحكم ، تبريرا لقرار المحافظ المغيب ، ولا الحكم ذكر رقم أو تاريخ قرار اللجنة المذكورة ، وانما ساق أسبابه مجهلة ، وليس في الأوراق ، قرارا منسوباً الى لجنة ، الا ذلك القرار ١٦٣/١٩٨٣ الذي وضعت المهندسة فتحية الحسيني ، وتاريخ هذا القرار ٢٨/٥/١٩٨٣ . وكان مفروضا على المحافظ ، وقد قدم اليه طلب التصالح في ٢٥/٦/١٩٨٣ أن يشكل لجنة طبقا للمادة ١٦ من القانون ، لأن جميع الاجراءات التي تطلبها القانون في المادة ١٦ يجب أن تكون لاحقة لتاريخ الطلب ، لا سابقة عليه ، ومن هنا كان خطأ الحكم وهو يبرر خطأ المحافظ ، وقد أدرك المحافظ خطأه فلم يسند قراره الى المادة ٣ ، ولكن الحكم أسند قراره اليها فكان محافظا أكثر من المحافظ .

#### السبب السادس :

جاء في أسباب الحكم المطعون فيه أنه لا أساس لما يقوله المدعون بأن العرف استقر على تجاوز الحد الأقصى للارتفاع المنصوص عليه في القانون ، وأن المشرع ساعد على تكوين هذا العرف بإجازته الاستثناء الفردي من قيود الارتفاع بمقتضى حكم المادة ٢٩ من القانون ١٠٦/١٩٧٦ قبل تعديلها ،

ذلك لأن العرف لا يقوى على تعديل نص تشريعي ، ولأن إجازة الاستثناء من أصل عام لا تعني أن يصبح الاستثناء هو الأصل ، وأن يتحول الأصل إلى استثناء كما أنه لا وجه لبيا ساقه المدعون من أن الواقع كان يقتضي التجاوز عن مخالفتهم قيود الارتفاع على أساس أن المشرع سبق أن اعتد بهذا الواقع وأقره في قوانين سابقة ، من بينها القانون ١٣٥/١٩٨١ الذي منح إزالة المباني المقامة بدون ترخيص في تقاسيم مخالفة لمدة حددتها . ذلك لأن المحافظ لا يملك التجاوز عن تطبيق القانون فيما لم يرخص المشرع له بالتجاوز عنه ، إذ أن مثل هذا التجاوز لا يمكن أن يقع إلا بتشريع صادر من السلطة التشريعية .

### • ووجه الخطأ في هذه الحجة :

إن الحكم صادر المطلوب ، فلم يكن ذكر العرف والقوانين المماثلة ، إلا لإثبات عسف المحافظ في اتخاذ القرار ، وهو عسف يقوم في المقام الأول على مخالفة القانون ، ذلك أن المادة ٢٢ من القانون ١٠٦/١٩٧٦ تنص صراحة في فقرتها الثالثة أنه إذا كانت المخالفة متعلقة بأعمال بدون ترخيص ولم يتقرر إزالتها ، فيحكم على المخالف بضعف الرسم المقرر . وهو ما حكم به على الملاك ، بالتصحيح وضمف الرسم المقرر ، بأحكام جنائية تعتبر حجة على الكافة ، وليس المحافظ باستثناء من الكافة ، وكان حريا بجهة الإدارة أن تمتثل لهذه الأحكام ، لا أن تناطح هذه الأحكام .

كذلك تنص المادة ٣٢ من القانون ١٠٦/١٩٧٦ الذي تجددت في ظله مراكز الطاعنين على أنه : « تعدل بقوة القانون القرارات والتراخيص الصادرة طبقا لأحكام المادة (٨) من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه بإعفاء بعض أبنية بذاتها من قواعد الارتفاع المقررة بالقانون ولائحته التنفيذية ، وذلك بما يجعلها متفقة مع تلك القواعد - ويوقف بحكم القانون تنفيذ الأعمال التي لا تتفق مع القواعد المذكورة - ولا يسري حكم الفقرة السابقة على الأدوار الداخلة في نطاق الإعفاء ، إذ كان قد بدء في أعمالها الانشائية قبل تاريخ العمل بأحكام هذا القانون ، على ألا يعتبر تجهيز المهمات وتشوينها وإعمال الشد الحرسانية . من قبيل البدء في الانشاء في تطبيق أحكام هذه الفقرة » .

ومؤدى كل هذا أن التشريع يقف الى جانب الطاعنين ، ويحول بين جهة الإدارة واتخاذ قرار بالإزالة ، في الوقت الذي كان ينبغي فيه عليها أن تصحح الترخيص بما يتلائم مع الارتفاع ، تنفيذ لحكم القضاء .

**والعرف كمصدر من مصادر القانون يقف أيضا الى جانب التشريع ،**  
ويملية الواقع العملي . ذلك أن كل الأحكام الصادرة من القضاء بإزالة  
أوقف تنفيذها ، على عكس الحال في قضية الطاعنين . إذ بينما لم تصدر  
عليهم أحكام بإزالة ، كانت الإزالة بقرار بلغ منتهى العنف ، غير محسوبة  
أبعاده ولا مرامية ولا أهدافه . ولكنه كان مرتبطا بخمسة اعلامية ضخمة  
اتسمت بالآثار والمظهرية ، لم تراخ فيه المصلحة العامة التي راعتها أحكام  
القضاء التي حكمت بضعف الرسم المقرر ليؤول الى الاسكان الاقتصادي  
للمحافظة ، ولم تراخ فيه ظروف العمران وأزمة الاسكان الطاحنة التي  
استحكمت حقائقها ، ومن ثم كان تشجيع من يبنى وليس هدم ما يبنيه .

هذا ونقرر أن الارتفاع بالمخالفة للترخيص ، ثم تحت سمع وبصر كل  
الأجهزة الادارية ولم توقف الأعمال المخالفة ، توافقا واتفاقا على أن الجزاء  
بدفع ضعف الرسم المقرر هو تقنين للمخالفة على ما جرى عليه القضاء ، وهو الى  
جانب التشريع والعرف مصدر من مصادر القانون . ولا يكون بعد ذلك  
استثناء هذه العمارة بقرار ألا تجاوزا لسلطة لا تملكها جهة الادارة ،  
أو بالأقل عسفا في استعمال حق اذا افترضنا جدلا أن لها هذا الحق .

ومن هذا ، فإنه يبين مدى ما تردى فيه الحكم المطعون فيه من أخطاء ،  
بحيث يكون من الزاجح الغاؤه . ولا يكون في تنفيذه الا ضرر محقق  
بالطاعنين يتعذر تداركه . ويتمثل في ازالة ادوار أنفقت على بنائها ملايين  
الجنهيات وسيتكلف هدمها مئات الألوف من الجنهيات .

### **واختتم الطاعنون صحيفة الطعن بالطلبات الآتية :**

وللأسباب الأخرى التي سيبيدها الطاعنون في مذكراتهم ومرافعتهم  
الشفهية ، يلتبس الطاعنون بعد قبول الطعن شكلا :

**أولا :** وبصفة مستعجلة أن تقضى دائرة فحص الطعون بالمحكمة  
الادارية العليا بوقف تنفيذ الحكم المطعون فيه ، والاحالة الى المحكمة الادارية  
العليا .

**ثانيا :** الغاء الحكم المطعون فيه فيما حكم به تحت ثانيا وثالثا ورابعا  
 وخامسا وسادسا .

**ثالثا :** وقف تنفيذ قرار محافظ الجيزة الصادر بتاريخ ١٩٨٣/٦/٢٨  
 وقراره ١٩٨٣/٣٠٠ .

وأبعا : الزام المطعون ضدهما بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماه (١٥) .

( سادسا . ) تقرير هيئة مفوضى الدولة أمام المحكمة الادارية العليا :

بعد أن استعرض تقرير هيئة مفوضى الدولة أمام المحكمة الادارية العليا وقائع وأسانيد الدعوى (١٦) ، ورد الحكومة عليها (١٧) ، وحيثيات ومنطوق حكم محكمة القضاء الادارى (١٨) ، ثم أسباب الطعن أمام المحكمة الادارية العليا (١٩) ، وذلك على النحو السالف ، تولت هيئة مفوضى الدولة الرد على أسباب الطعن على النحو الآتى :

بخصوص النعى على الحكم بالتناقض فى تفسير معنى الازالة والتصحیح :

من حيث ان البادى من وقائع النزاع المائل - حسبما يبين من الأوراق - أنه بتاريخ ١٩٨٠/٩/٥ حصل الطاعنون على الترخيص ١٩٨٠/٩٣ ، ببناء دور أرضى وثلاثة عشر طابقا فوقه ، مع ردود الأدوار الثلاثة الأخيرة . وأنهم أقاموا فوق ذلك خمسة أدوار بدون ترخيص ، وذلك بالمخالفة للحد الأقصى للارتفاع المحدد قانونا ، حسبما يبين من محضر المخالفة ١٩٨١/١٦٦ المقيد برقم ١٩٨٢/٥٨٣ جنح العجوزة ، والتي صدر فيها الحكم غيابيا ٥٠٠ جنيه غرامة ، وضعف رسم الترخيص وتصحيح الأعمال المخالفة .

والأحكام المتقدمة صدرت عن مخالفة ارتفاع البناء بما يجاوز الحد الأقصى المقرر قانونا ، الصادر به الترخيص ، فضلا عن تجاوز قيود الارتفاع المقررة طبقا للقانون .

ومن حيث ان المادة ٢/٢٢ من القانون ١٩٩٧/١٠٦ فى شأن توجيہ وتنظيم أعمال البناء - قبل تعديله - والتي صدرت الأحكام المشار إليها فى

(١٥) تقرير الطعن أمام المحكمة الادارية العليا فى الحكم الصادر من محكمة القضاء الادارى ( دائرة منازعات الأفراد والهيئات ) فى القضية ٣٧/٤٧٢٨ ق جلسة ١٩٨٣/١٢/١٥ .  
للتقرير مقدم بتاريخ ١٩٨٣/١٢/٢٤ من السادة الأستاذة/الدكتور أحمد فتحى سرور ، عبد الرحمن أبو الفتوح ، الدكتور سعد واصف المعامون .

(١٦) راجع ص ٢٦٣ .

(١٧) راجع ص ٢٦٦ .

(١٨) راجع ص ٢٦٨ .

(١٩) راجع ص ٢٧٨ .

ظله - تقضى بان للمحكمة الحكم بازالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال بما يجعلها متفقة مع أحكام القانون. ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له ، وذلك فيما لم يصدر في شأنه قرار نهائى من الجهة المختصة .

وحيث ان الفقرة المتقدمة قد اشارت في صدد تصويب الأعمال الانشائية والبنائية المخالفة للقانون الى الازالة أو التصحيح . والازالة - فى مفهوم النص - ترد على المخالفات البنائية التى تتم بالمخالفة للقانون ، والتى لا يمكن رفع ما شابها من مخالفات الا بازالتها . أما التصحيح فهو يرد على الأعمال البنائية المقامة بالمخالفة للقانون ، والتى يمكن تصويبها برفع ما شابها من مخالفات بازالتها بما يجعلها متفقة مع حكم القانون على النحو الوارد بالنص .

ومساطر التمييز بين الازالة والتصحيح يدق فى التطبيق . والفاوق بينهما فى الدرجة وليس فى الطبيعة . بمعنى أن الازالة والتصحيح يتفقان فى الطبيعة وهى تصويب المباني المخالفة للقانون ، اما بازالتها اذا كان لا يمكن تصويبها الا بالازالة ، أو التصحيح اذا كان يمكن تصويبها فى نطاق حظيرة الشرعية والقانون . - أما الاختلاف فى الدرجة بين الازالة والتصحيح هو أن الازالة قد ترد على العقار بأكمله أو جزء منه - أما التصحيح فهو يرد على الجزء المخالف للقانون ، مع بقاء العقار بعد ذلك قائماً ما دام توافرت فيه الشروط المطلوبة فى الترخيص الصادر بالبناء .

واذا سلمنا بالمغايرة فى الضياغة بين مدلول الازالة والتصحيح ، فيجب فهمها فى ضوء الحدود السابقة . والتفسير المشار اليه يستند فى الأصل الى ما تمليه اعتبارات الفهم الصحيح للأمور ، ويستقيم فى الاعتبارات والأهداف التى ارتآها الشارع .

ومن حيث انه من غير المقبول الادعاء بان التصحيح الوارد بالأحكام الجنائية مؤداه تصحيح الترخيص بما يتلائم مع الارتفاع بتنفيذا لحكم القضاء . فهذا القول لا يتفق مع صحيح القانون . ومرد ذلك أن القانون نص على تصحيح الأعمال المخالفة بما يتفق مع حكم القانون . وحكم القانون - فى هذه الحالة - هو ازالة المباني المقامة بالمخالفة له ، واعادة الأوضاع الى سابق وضعها قبل المخالفة نزولاً على حكم القانون ، حتى مع افتراض توافر الشروط الفنية والانشائية للعقار واعتبارات السلامة والأمن ، ومرد ذلك الى أن الارتفاع وتجاوز قيود الارتفاع يشكل بذاته مخالفة ، وذلك لاعتبارات أخرى خلاف سلامة المبنى . والتسليم بغير ذلك ، هو ضرب بالقانون عرض الحائط ، فى ظل تنظيم قانونى يقوم على مبدأ سيادة القانون .

هذا بالاضافة الى أن الجهة المختصة ذاتها لا تملك - بحسب الأصل - الترخيص بما يخالف القانون ، فمن باب أولى ، لا تملك اجازة الأعمال المخالفة لشروط الترخيص أو قيود الارتفاع طبقا للقانون .

وأخيرا فإن التسليم بما يدعيه الطاعنون ، مؤداه الالتزام بحرفية النص ( مدرسة الشرح على المتون ) ، ويؤدي الى تكبير سلطة القضاء وتعطيل أعمال صحيح القانون بتقصي معناه وفحواه ومرامييه ( يراجع : ابراهيم شحاته ، اجتهاد القاضى ، مقال منشور بمجلة العلوم القانونية والاقتصادية كلية الحقوق جامعة عين شمس من ٤ العدد (٤) ١٩٦٢ ض ٤١٥ ، وأيضا حلمي عبد السلام منصور ، اختصاص القضاء بالتفسير ، مقال منشور بمجلة المحاماه من ٥٥ العددان السابع والثامن ص ١٣٦ ) .

ومن حيث انه لما تقدم ، يكون التفسير الفى خص اليه الحكم ، هو اتجاه منطقي متفق مع حكمة النص وبالتالي يكون قد استقام مع صحيح القانون ، ويغدو هذا الشق من أسباب الطعن فى غير محله واجب الرفض .

**بخصوص النعى على الحكم بتطبيق المادة ١٦ من القانون ١٠٦/١٩٧٦ المعدلة بالمخالفة للدستور :**

ومن حيث أنه بالنسبة لشق الطعن الذى يعيب على الحكم مخالفته للقانون حينما قضى بتطبيق المادة ١٦ من القانون ١٠٦/١٩٧٦ المعدلة بالقانون ٣٠/١٩٨٣ ، وذلك بالمخالفة للمادة ١٨٧ من الدستور :

ومن حيث ان المادة ١٦ المشار اليها قبل التعديل يجرى نصها على الوجه الآتى :

« يكون للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بقرار مسبب يصدر بعد موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة السابقة أن تقوم بإزالة المباني أو أجزائها التى تقام بدون ترخيص بعد تاريخ العمل بهذا القانون ، اذا كان يترتب على بقائها الاخلال بمقتضيات الصالح العام ، ولم يقم المالك بالتنفيذ خلال المدة المناسبة التى تحددها له تلك الجهة . »

وللجهة المذكورة فى سبيل ذلك الحق فى أن تخلى بالطريق الإدارى المبني من شاغلية ان وجدوا ، دون حاجة الى أية اجراءات قضائية .

وتتم الازالة بمعرفة الجهة المذكورة بنفسها وبواسطة من تعهد اليه ذلك ، ويتحمل المالك نفقات الازالة وجميع المصروفات ، وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الإدارى ، .

ومن حيث أن المادة ١٦ بعد التعديل تنص على أن :

« يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه - بعد أخذ رأى لجنة تشكل بقرار منه من ثلاثة من المهندسين المعماريين المدنيين من غير العاملين بالجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ممن لهم خبرة لا تقل عن عشر سنوات في قرازا مسببا بإزالة أو تصحيح الأعمال التي تم وقفها ، وذلك خلال خمسة عشر يوما على الأكثر من تاريخ اعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليها بالمادة السابقة .

ومع عدم الإخلال بالمحاكمة الجنائية ، يجوز للمحافظ - بعد أخذ رأى اللجنة المنصوص عليها في الفقرة السابقة - التجاوز عن الإزالة في بعض المخالفات التي لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران ، وذلك في الحدود التي تبينها اللائحة التنفيذية .

وفي جميع الأحوال ، لا يجوز التجاوز عن المخالفات المتعلقة بعدم الالتزام بقيود الارتفاع المقررة طبقا لهذا القانون أو قانون الطيران المدني الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ أو بخطط التنظيم أو بتوفير أماكن تخصص لإيواء السيارات .

وللمحافظ المختص أن يصدر قراره في هذه الأحوال دون الرجوع إلى اللجنة المشار إليها في الفقرة الأولى ، .

ومن حيث أن وجه الاختلاف بين النصين المشار إليهما ، يكمن في منح المخادط سلطة الإزالة دون حاجة إلى أخذ رأى اللجنة المشار إليها بالمادة ١٦ بعد تعديلها ، في حالة تجاوز الارتفاع وعدم الالتزام بقيود الارتفاع ، وحكمة ذلك هي مواجهة حالات الخروج على القانون بمخالفة القيود المفروضة أو أى حالة أخرى أيا كانت ، بإعطاء المحافظ سلطات وصلاحيات تكفل مواجهة الحالة السابقة دون إبطاء .

ومن حيث أن مقطع النزاع في هذا الشق من الطعن يدور حول ما إذا كانت المخالفات التي في عقار النزاع ينطبق في شأنها المادة ١٦ قبل تعديلها أم المادة ١٦ بعد تعديلها .

ومن حيث أن قضاء محكمة النقض قد أطرده على أن جريمة البناء بدون ترخيص تعتبر جريمة متتابعة الأفعال ، متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية ، فحينئذ تقوم على نشاط - وإن اقترنت في أزمنة متوالية - إلا أنه يقع تنفيذها لمشروع إجرامى واحد . . . ( يراجع حكم محكمة النقض

جلسة ١٩٦٢/٢/٢٠ من ١٣ ص ١٥٨ ، وأيضا الحكيمة الصيادر : بـجلسة ١٩٦٢/٢/٢٢ من ١٣ ص ٢٦ .

ومن حيث انه طبقا لما تقدم ، فان مخالفات البناء تعتبر من المخالفات المستمرة ولا تعد من المخالفات الوقتية . ولما كانت الأعمال الحالية لم يتم الانتهاء منها بعد ، بل ما زال العقار هيكلا خرساني ، فانه في دور التشييد ومن ثم يسرى على العقار القانون رقم ١٩٨٣/٣٠ المعدل للقانون ١٩٧٦/١٠٦ المشار اليه . . . . . ومنها الازالة . ولا وجه لما يحتج به الطاعنون من ان مراكزهم القانونية تحددت في ظل القانون رقم ١٩٧٦/١٠٦ ، مرد ذلك الى ان المراكز القانونية التي يحتج بها في هذا الصدد هي التي تكون قد تمت بصفة نهائية في القانون التي صدرت في ظلة ، أما فيما عدا ذلك فلا وجه للاحتجاج بذلك طالما لم تكتسب الصفة النهائية . ولما كان الحكم قد خلص في قضائه الى ما تقدم ، فانه يكون قد صادق صريح حكم القانون .

وحيث انه ترتيبا على ما تقدم ، فانه لا وجه للاحتجاج بالمادة ١٨٧ من الدستور التي يجري نصها على الوجه الآتي : " لا تسرى أحكام القوانين الا على ما يقع من تاريخ العمل بها ، ولا يترتب عليها أثر فيما وقع قبلها ، الا اذا نص القانون على خلاف ذلك " . فهذا النص قد قرر عدم رجعية القانون كقاعدة عامة ، وأجاز بصفة استثنائية للمشرع الخروج على هذه القاعدة في غير القوانين الجنائية . فالقاعدة اذن مطلقة بالنسبة للقوانين الجنائية . أما بالنسبة لغير القوانين الجنائية فيجوز للمشرع النص على رجعية قانون معين بشرط موافقة أغلبية أعضاء مجلس الشعب لا أغلبية الأعضاء الحاضرين . وهذه الأغلبية تشير الى اتجاه المشرع الدستوري نحو التضييق من هذا الاستثناء ( حكم محكمة النقض بطن رقم ١٨١/٣٧ ق جلسة ١٩٧٢/٣/٣٠ من ٢٣ ص ٦٠١ ) .

وحيث ان الحكم قد انتهى الى تطبيق القانون ١٩٨٣/٣٠ بأثر مباشر ، طبقا للمائل . . . . . وليس في تطبيقه على واقعة النزاع مساس بالمراكز المكتسبة أو سريان على الماضي بما يتعارض مع المبدأ المنصوص عليه في المادة ١٨٧ من الدستور سالفة الذكر ، فانه يكون قد جاء موافقا في قضائه كحكم القانون ويغدو هذا الوجه من الطعن في غير محله وغير قائم على أساس واجب الرفض .

بخصوص النعي على الحكم بالقصور في التسبيب حينما قضى بعدم الاختصاص بنظر طلب الغاء ووقف تنفيذ القرار ١٩٨٣/١٦٣ :

من حيث انه بالنسبة لوجه الطعن الذى يعيب على الحكم القصور فى التسبب حينما قضى بعدم الاختصاص بنظر طلب الغاء ووقف تنفيذ القرار رقم ١٦٣/١٩٨٣ بازالة العقار تحت سطح الأرض ، واحالة الطلب الى المحكمة الابتدائية الواقع بدائرتها العقار .

ومن حيث انه بالاطلاع على القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم ريع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المعدل بالقانون رقم ١٣٦/١٩٨١ يبين انه قد واجه فى المواد من ٥٥ - ٥٨ - وتلك المواد لم يتناولها التعديل المشار إليه - المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والضمانة ، فهى تسرى على المباني التى يخشى من سقوطها مما يعرض الأرواح والأموال للخطر ، وتخول الجهة الادارية اعداد تقرير بما يلزم اتخاذه حيالها ، يعرض على لجنة فنية لاصدار قرارات فى شأنها ، يعلن بالطريق الادارى لذوى الشأن لتنفيذها ، وتختص المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار بنظر الطعون فى القرارات الصادرة بشأن تلك المباني .

ومن حيث ان المستفاد من الأوراق ، أن اللجنة المشار اليها بالمادة ٥٧ من القانون المشار اليه قدمت تقريراً مؤرخاً فى ١٩٨٣/٥/٢٨ جاء فيه : أنه بمعينة عقار النزاع تبين حدوث كسر فى سبعة أعمدة بالدور الأرضي ، وحدث بها انبعاج لحديد التسليح وانهييار بالحرسانة مما يشكل خطورة على العقار ، ويتطلب الأمر هدمه وإخلاء المناطق المجاورة والعمارات المحيطة بها ( حافظة مستندات الحكومة ٥ دوسيه مستند ٢٧ ) .

ومن حيث انه بتاريخ ١٩٨٣/٦/٢ وافقة اللجنة المشار اليها على التقرير سالف الذكر ، وأصدرت القرار رقم ١٦٣/١٩٨٣ ، أثبتت به أن العقار مبنى هيكلي من الخرسانة المسلحة والطوب وجارى أعمال التشطيب الداخلى ، وبالمعينة تبين وجود عدد ٧ سبعة أعمدة بالجهة الشرقية للدور الأرضي حدث بها كسر بالخرسانة وانبعاج فى حديد التسليح تسبب فى ميل العقار وأحدث به خلا يمثّل خطورة داهمة على العقار . وانتهت الى ازالة العقار لسطح الأرض . ( حافظة مستندات الحكومة ٥ دوسيه مستند ٢٠ ) .

ومن حيث انه والبادى ومما تقدم ، أن القانون قد ناط بالمحكمة الابتدائية الواقع فى دائرتها العقار نظر المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام القانون المشار اليه .

ومن حيث ان المحكمة قد انتهت فى قضائها الى الحكم بعدم اختصاصها بنظر طلب الغاء ووقف تنفيذ القرار رقم ١٦٣/١٩٨٣ ، فان قضائها يكون

قد استقام مع صحيح حكم القانون ، ويكون هذا الوجه من أوجه الطعن في غير محله واجب الرفض .

بخصوص النعي على الحكم بتجريد المطعون فيه سببه أو أسبابه التي بنى عليها :

من حيث انه بالإطلاع على القرار المطعون فيه رقم ١٩٨٣/٣٠٠ الصادر في ١٧/٧/١٩٨٣ فانه قد أشار في ديباخته الى القانون رقم ١٠٦/١٩٧٦ المشار اليه المعدل بالقانون رقم ٣٠/١٩٨٣ ، وأشار أيضا الى محاضر المخالفات التي حررت للمقار محل النزاع ، وأخيرا الى القرار رقم ١٦٣/١٩٨٣ ازالات حي شمال الجيزة بإزالة العقار ٣ شارع شهاب حتى مستوى الأرض ، ونص في مادته الأولى : « تزال فورا الأدوار الرابع عشر وما يعلوها بالعقار رقم ٣ شارع شهاب بالمهندسين » مع اتخاذ الإجراءات القانونية الواجبة الاتباع . ونحو وضع القرار رقم ١٦٣/١٩٨٣ ازالات حي شمال الجيزة موضع التنفيذ » .

ومن حيث ان البادى من مطالعة القرار المتقدم تضمن قرار ازاله الصادر من المحافظ واستند في اصداره الى السلطات والصلاحيات التي يمنحها القانون اياه بإزالة الأدوار المخالفة للترخيص هذا من ناحية . وقد أشار الى القرار رقم ١٦٣/١٩٨٣ المشار اليه من قبيل تذكير الجهة المختصة لاتخاذ الإجراءات الواجبة تنفيذ اعرار سالف الذكر .

وبافتراض صحة ما ذهب اليه الطاعنون الى أن القرار رقم ١٦٣/١٩٨٣ قد صدر معدوما لم يستوف الشكل القانوني وفقد مضمونه الموضوعي ، فان القرار المطعون فيه بـ وان كان قد اتخذ القرار المشار اليه كآحد أسبابه ، الا أن الأسباب الأخرى التي بنى عليها القرار المطعون فيه كافية لحمله على هذه الأسباب بناء على مذكرة الشئون القانونية المؤرخة ١٧/٧/١٩٨٣ والتي اتخذها المحافظ سنداً لقراره المطعون فيه ، والتي استعرضت تاريخ العقار ومراحل تطوره ، والمخالفات التي حررت ضد العقار ، وأوجه الخطورة الناجمة من بقاء المخالفات قائمة دون اتخاذ الإجراءات القانونية الواجبة حيالها ، وانتهت الى ازالة الأدوار من الرابع عشر وما يعلوه ، وقيام حي شمال الجيزة باتخاذ باقي الإجراءات القانونية والعملية لوضع القرار رقم ١٦٣/١٩٨٣ ازالات حي شمال الجيزة موضع التنفيذ .

ومن حيث انه لما تقدم ، يكون القرار المطعون فيه قد صدر محمولا

على سببه القانوني ، ومن ثم يكون هذا الوجه من الطعن في غير محله واجب  
الرفض .

بخصوص النعي على الحكم بمخالفته القانون بقوله ان قرار المحافظ  
المؤرخ ١٩٨٣/٦/٢٨ ليس قرارا اداريا :

حيث انه بالنسبة لوجه الطعن الذي يعيب على الحكم مخالفته القانون  
حينما تلخص في قضائه الى أن قرار المحافظ المؤرخ ١٩٨٣/٦/٢٨ ليس قرارا  
اداريا يدعوى انه لم يتضمن مساسا بالمراكز القانونية للطاعنين .

من حيث أن الثابت بالأوراق أن متحافظ الجيزة قد وجه كتابا بتاريخ  
١٩٨٣/٦/٢٨ الى رئيس مدينة الجيزة ، ورئيس حتى شمال الجيزة ، يطلب  
فيه اخطار الملاك تنفيذ حكم صدر ضدهم في القضية رقم ١٩٨٢/١٠٩٨ جنح  
المعجزة المحرر عنها المحضر رقم ١٩٨١/٢٢٧ .

من حيث ان البادى من قراءة الكتاب المشار اليه ، أن مصدره قد خاطب  
المذكورين بالتنبيه على ملاك العقار تنفيذ الحكم المشار اليه ، واتخاذ الخطوات  
الواجبة نحو سلامة الأرواح والأموال عند تنفيذ الحكم : ومن ثم فانه  
لا يتوافر بشأنه مقومات القرار الادارى الذى يكون محلا للطعن عليه بالالغاء  
أو طلب وقف تنفيذ ، وأهمها التأثير فى المراكز القانونية لذوى الشأن .

ومن حيث أن الحكم الطعين قد ذهب فى قضائه المذهب المتقدم ، فانه  
يكون قد أصاب فى قضائه صحيح حكم القانون ، ويتعين من ثم رفض هذا  
الوجه من الطعن .

**بخصوص النعي على الحكم بالخطأ فى تحصيل الوقائع :**

وحيث انه بالنسبة لوجه الطعن الذى يعيب على الحكم الخطأ فى  
تحصيل الوقائع بعدم التعرض للطلب الذى تم تقديمه من بعض الملاك طبقا  
للمادة ٣ من القانون رقم ١٩٨٣/٣٠ .

من حيث أن المادة الثالثة من القانون المشار اليه - المعدل للقانون  
مرقم ١٩٧٦/١٠٦ تنص على أنه : « يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام  
القانون رقم ١٩٧٦/١٠٦ ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له - قبل  
العمل بهذا القانون - أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة خلال ستة  
أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ  
ضده » .

وفي هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معاينة الاعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في مدة لا تتجاوز شهرا . فاذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح أو الممتلكات أو تتضمن خروجاً على خط التنظيم أو مجاوزة للحد الأقصى للارتفاع المحدد قانوناً - وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لاصدار قرار الازالة أو التصحيح وفقاً لحكم المادة ١٦ من ذلك القانون . . .

وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ، ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائي ، ويوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون للمدة المشار إليها في الفقرتين الأولى والثانية ، .

ومن حيث أن المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦/١٩٧٦ والمعدلة بالقانون رقم ٣٠/١٩٨٣ تنص على أن : « يصدر المحافظ المختص أو من ينوبه . . . الخ ، .

حيث أن مؤدى النصوص المتقدمة أن الشارع قد عدل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦/١٩٧٦ بموجب القانون رقم ٣٠/١٩٨٣ - وعنى بالنص على سريان هذا التعديل بأثر مباشر ، وأجاز بصفة مطلقة لكل من ارتكب أى مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦/١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة قبل ٨/٦/١٩٨٣ أن يتقدم بطلب خلال ستة أشهر - هذا التاريخ لوقف الاجراءات التي اتخذت أو تتخذ ضده عن تلك المخالفة ، فان تقدم بهذا الطلب تقف تلك الاجراءات بحكم القانون ، بما في ذلك الدعاوى التي يصدر بها حكم نهائي والمنظورة أمام المحاكم ، الى أن تعين اللجنة - المنصوص عليها في المادة ١٦ من القانون ١٠٦/١٩٧٦ بعد تعديلها - الأعمال المخالفة في ميعاد تنظيمي لا يتجاوز شهرا . فاذا تبين أن تلك الأعمال تمثل خطراً على الأرواح أو الممتلكات أو تتضمن مجاوزة لخط التنظيم أو الحد الأقصى للارتفاع المحدد قانوناً ، عرض الأمر على المحافظ لاصدار قرار بالازالة أو التصحيح وفقاً لحكم المادة ١٦ .

ومن حيث أن الثابت بالأوراق ، أن وكيلاً عن بعض ملاك العقار أرسل إنذاره مؤرخ في ٢٥/٦/١٩٨٣ يطلب فيه التصالح بالتطبيق للمادة الثالثة المشار إليها وأشار فيه الى أن ادارة تنظيم حي شمال الجيزة حررت مخالقات للبناء بدون ترخيص لعدد من الأدوار فوق المرخص بينائها في عقار النزاع ، ولا زالت تلك المخالقات منظورة أمام القضاء ، وطلب فيه وقف الاجراءات المتخذة ضدهم عن المخالقات بصفة عامة وخص بالذكر الاجراءات المتخذة في

الدعوى رقم ١٩٧٣/٣٥٧ إدارى العجوزة المقامة من مهندسى الملاك عن مخالفة عدم الاشراف على المبانى وادخال تعديلات جوهريّة فى تصميماتها .

وحيث انه طبقا لنص المادة الثالثة آنفة الذكر ، بشكل المحافظ لجنة من ثلاثة من المهندسين غير العاملين بالجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم لمعاينة الأعمال المخالفة فى مدة لا تجاوز شهرا على التفصيل الوارد بالمادة ١٦ من ذات القانون . وقدمت تقريرا فى ١٩٨٣/٦/٢٨ تضمن أنه تم تدعيم حوالى ٨٠٪ من أعمدة وأساسات الدور الأرضى ، وباقى تدعيم الأعمدة الضعيفة فى الأدوار المختلفة ، الا أن المبنى لا يزال ضعيفا ، ويجب التعامل معه بحرص شديد الى أن يتم استكمال وتدعيم باقى الأعمدة الضعيفة فى المبنى كله . وقد أصدر المحافظ قراره المطعون فيه ( حافظة مستندات الحكومة ، ١٠ دوسيه ، مستند ٢ ) .

ومن حيث أنه لكل ما تقدم ، يبين أن المحافظ قد اتخذ الإجراءات الواجب اتخاذها بشأن طلب التصالح ، ومن ثم يكون النعى بأن المحافظ لم يلتفت الى طلب التصالح قد جاء مخالفا للواقع ، ولما كان الحكم قد خلاص فى قضائه الى النتيجة المتقدمة ، فانه يكون قد جاء مستخلصا استخلاصا سائغا من الأوراق ، ويغدو هذا الوجه من الطعن فى غير محله واجب الرفض .

بخصوص النعى على الحكم برفض الدفع بعدم دستورية المادة ١٦ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة :

من حيث أنه بالنسبة لوجه الطعن الذى يعيب على الحكم رفض الدفع بعدم دستورية المادة ١٦ من القانون رقم ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون رقم ١٩٨٣/٣٠ ، والتي تعطى المحافظ حق الازالة ، لأن الازالة عقوبة تبعية لا يجوز الحكم بها الا من القضاء .

ومن حيث انه بالرجوع الى أحكام القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون المحكمة الدستورية العليا ، يبين أنه قد نص فى المادة ٢٥ منه على اختصاص المحكمة الدستورية العليا دون غيرها بما يأتى : « (١) الرقابة القضائية على دستورية القوانين واللوائح (٢) - (٣) ،

وأضافت المادة ٢٩ من ذات القانون على أنه : « ٠٠٠ اذا دفع أحد الخصوم أثناء نظر الدعوى أمام إحدى المحاكم والهيئات ذات الاختصاص القضائى بعدم دستورية نص فى قانون أو لائحة ، ورأت المحكمة أو الهيئة

أن الدفع جدي أجلت نظر الدعوى ، وحددت لمن آثار الدفع ميعادا لا يجاوز ثلاثة أشهر لنظر الدعوى بذلك أمام المحكمة الدستورية . فإذا لم ترفع الدعوى فى الميعاد اعتبر الدفع كأن لم يكن .

وواضح من استعراض النصوص المتقدمة ، أن المحكمة الدستورية العليا تختص دون غيرها بالفصل فى دستورية القوانين واللوائح . ولعل من المهم فى هذا المجال أن المشرع لم يأخذ بالرقابة الدستورية بطريق الدعوى ، وإنما أخذ بطريق الدفع . وبعبارة أخرى ، فإنه لا يقبل من أحد أن يرفع دعوى منازعة بعدم دستورية قانون ، وإنما ينبغى أن يكون الطعن بعدم الدستورية بمناسبة دعوى قضائية ، وهو الأمر المقطوع به من مجرد قراءة نص المادة ٢٩ مسالة البيان .

وحيث أنه يشترط لقبول الدفع بعدم دستورية نص فى قانون أو لائحة أن يكون جديا ، بمعنى أن يقوم على أسباب جدية تنبئ عنها بذاتها ، وتستفاد من ظروف الحال والملايسات التى أحاطت بموضوع النزاع ، وتستخلص المحكمة من عيون الأوراق بعد تمحيصها وتقليب وجهات النظر فيها ، والاستيثاق من قيامها على أسبابه الصحيحة .

ولما كان الفصل فى جدية الدفع أو عدم جديته ، مسألة موضوعية متروك تقديرها لقاضى الموضوع ، ويخضع فى تقديره لرقابة المحكمة الادارية العليا .

ومن حيث أن وجه الطعن يقوم على أساس تجاوز الحكم المطعون فيه لاختصاصه حينما قضى برفض الدفع بعدم دستورية المادة ١٦ المشار اليها

ومن حيث أن النص المشار اليه لا يعد فريدا فى نوعه فى النظام القانونى المصرى وتوجد له أمثلة كثيرة منها نص المادة ٩٧٠ من القانون المدنى - المعدلة بالقانون رقم ١٩٧٠/٥٥ التى تخول للوزير المختص سلطة ازالة التعديات الواقعة على الأموال الخاضعة للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة . والمادة ٢٦ من القانون رقم ١٩٧٩/٤٣ بإصدار نظام الحكم المحلى المعدلة بالقانون رقم ١٩٨١/٥٥ والتى ترخص للمحافظ اتخاذ الاجراءات الكفيلة بحماية أموال الدولة العامة والخاصة وازالة ما يقع عليها من تعديات بالطريق الادارى .

هذا فضلا عن نصوص أخرى كثيرة متفرقة فى تشريعات مختلفة . ( يراجع د . كامل ليلة - نظرية التنفيذ المباشر - رسالة - طبعة ١٩٦٢ )

ص ١٤٨ وما بعدها ، حيث أشار الى القوانين المصرية التى تمنح الادارة حق التنفيذ المباشر فى مواجهة اذفراد من غير مساس بحرياتهم ومساس بأموالهم ) .

ومن حيث أنه لا وجه للاحتجاج بأن الازالة المقررة قانونا للمخنفاظ عقوبة تبعية يحكم بها القضاء ولا يترك أمرها لجهة الادارة . فهذا القول مردود عليه بأن القانون رقم ٥٨ لسنة ١٩٣٧ باصدار قانون العقوبات وتعديلاته ، قد قسم العقوبات بحسب اصالتها وتبعيتها الى عقوبات أصلية فى المواد ١٣ - ٢٣ وتشمل الاعدام ، والأشغال الشاقة المؤبدة والمؤقتة ، والسجن ، والحبس والغرامة وفى بعض الظروف تكون مراقبة البوليس عقوبة أصلية ، والعقوبات التبعية ورد النص عليها فى المواد ٢٤ - ٣١ وتشمل الجرمين من الحقوق والمزايا ، والعزل من الوظائف الأميرية ، ووضع المحكوم عليه تحت مراقبة البوليس والمصادرة .

والعقوبات الأصلية هى التى قررهما الشارع باعتبارها الجزاءات الأساسية على ارتكاب الجرائم والى توفى بذاتها مباشرة بفكرة العقاب . وهى الانتقاص أو جرمين من كل أو بعض الحقوق التى تكون متضمنة لإيلاها ينال مرتكب الفعل الاجرامى كنتيجة قانونية لجريمته ، ويتم توقيعها باجراءات مرسومة وبمعرفة جهة قضائية أما العقوبات التبعية بالمعنى الدقيق هى العقوبات التى تتبع عقوبة أصلية وجوبا بقوة القانون وتنفذها السلطة المختصة بغير حاجة الى حكم يصدر بها من القاضى ( يراجع على سبيل المثال: د . رؤوف عبيد ، مبادئ القسم العام من التشريع المصرى طبعة أولى ١٩٦٢ ص ٥٩٢ ، د . على راشد ، القانون الجنائى المدخل وأصول النظرية ، الطبعة الأولى ١٩٧٤ ص ٥٦٠ ، د . مأمون سلامة ، قانون العقوبات القسم العام ١٩٧٩ ص ٥٧٦ وما بعدها ) .

ومن حيث أنه بتطبيق الأحكام المتقدمة على واقعة النزاع ، يبين أن الازالة لا تندرج فى اطار العقوبات التبعية التى يحكم بها تبعا لحكم بعقوبة أصلية لها جناساتها ، بل لا تعدو أن تكون اجراء من اجراءات الضبط الادارى تجزئها الادارة بوسائل الضبط ومنها التنفيذ المباشر فى الحدود التى يقررها القانون . فحق الادارة فى التنفيذ المباشر ليس ناشئا ولا مستخلصا من نصوص فقط ، وانما هو لاحق بطبيعته لعمل الادارة وما لها من سلطة ، ومن ضرورة لمحافظة التى تشرف وتهيمن عليها والغاية التى تهدف اليهذ هى تحقيق النفع العام . ( يراجع د . كامل ليلة - رسالة ١٩٧٤ ص ٣٢٦

وما تلاها ، د. منيب محمد ربيع - ضمانات الحرية وسلطات الضبط الإداري  
ص ( ٩١ ) .

ومن حيث انه لما تقدم ، يبين أن الحكم المطعون فيه وقد انتهى في  
قضائه الى رفض الطعن بعدم الدستورية المشار اليه ، يكون قد أصاب وجه  
الحق والصواب ، ومن ثم يغدو هذا الوجه من الطعن في غير محله واجب  
الرفض . وان كان يتعين على المحكمة أن تقضى بعدم قبول الدفع بعدم  
الدستورية لعدم جديته ، وان كان ذلك لا يغير في النتيجة .

**بخصوص النعى على الحكم بعدم الاعتداد بالعرف الذي استقر على  
تجاوز الحد الأقصى للارتفاع :**

من حيث أنه بالنسبة لوجه الطعن الذي يعيب على الحكم عدم الاعتداد  
بالعرف الذي استقر على تجاوز الحد الأقصى للارتفاع . هذا فضلا عن أن  
الأجهزة الإدارية لم توقف الأعمال المخالفة استنادا لذلك .

وحيث أن العرف كمصدر للقانون هو القواعد التي درج الناس على  
اتباعها بصفة عامة وموحدة ومستمرة تحديدا لعلاقاتهم في التعامل معتقدين  
أنها الشريعة الواجبة الاتباع ( اراجع : عبد الفتاح عبد الشافي ، نظرية  
القانون ١٩٦٦ ص ١٩٧٧ وما بعدها ، د. أحمد سلامة ، المدخل لدراسة  
القانون الطبعة الرابعة ١٩٨٢ ص ١٤٦ وما بعدها ) .

أما العرف الإداري فهو يطلق على الأوضاع التي درجت الإدارة على  
اتباعها في مزاولة نشاط معين بحيث تضع القاعدة التي كانت تلزمها مختارة  
بمشابة القانون . ولا يجوز للأفراد مخالفتها . ويشترط لاعتبار العرف  
ملزما للإدارة :

- ١ - أن تطبقه الإدارة بصفة دائمة وبصورة منتظمة .
- ٢ - ألا يكون العرف قد نشأ مخالفا لنص قائم ، ( اراجع : د. محمد  
مصطفى حسن ، دور القضاء الإداري في تنمية قواعد القانون ، ومدى سلطته  
في العدول ، دراسة مقارنة ، مجلة قضايا الحكومة العدد الأول ص ٢٥ ) .

ومن حيث انه يبين مما تقدم ، أن العرف كمصدر من مصادر القانون  
لا مجال لتطبيقه - إذا توافرت شروط قيامه - الا في حالة عدم وجود نص  
تشريعي يطبق على المنازعة المطروحة وسند نقص في تشريع قائم ، وبالتالي  
لا مجال لتطبيقه في حالة وجود نص تشريعي ينطبق على الحالة المعروضة ،  
والقول بغير ذلك يخالف مبدأ تدرج القواعد القانونية . ( اراجع : د. محمود

حلمى ، تدرج القواعد القانونية ، مقال منشور بمجلة العلوم الادارية من ٥ العدد الأول ١٩٦٣ ص ١٦٩ وما بعدها ) .

من حيث ان ما ذهب اليه الطاعنون الى أن قاعدة عرفية قد استقرت فى صدد تجاوز الارتفاع بالمخالفة للترخيص ، فهو يخالف القواعد المشار اليها ، فضلا عن اقرار أن العرف يقوى على تعديل نص تشريعى قائم ، وهو أمر غير مستساغ فى ظل التنظيم القانونى القائم على سيادة القانون . وانه ليس ثمة تعسف من قبل المحافظ عندما اصدر قراره بإزالة الأدوار العليا التى تخالف شروط الترخيص وقيود الارتفاع ، وحتى مع افتراض صحة ما ادعاه الطاعنون .

ومن حيث انه لا مندوحة فى أن الارتفاع بالمخالفة للترخيص حدث أمام الأجهزة الادارية المختصة ولم تبادر الى وقف الأعمال ، فهذا القول يخالف الثابت بالأوراق ، من أن الجهة المختصة بالتنظيم قد أصدرت عدة قرارات بإيقاف أعمال البناء المقامة بالمخالفة للترخيص واستعانت بالشرطة لمعاونتها فى تنفيذ ذلك ، ومنها القرار رقم ١٣٢/١٩٨٢ الصادر فى ١٦/٣/١٩٨٢ ( يراجع حافظة مستندات الحكومة ، ٥ دوسيه ، مستندات ٨ ، ٩ ، ١٠ ، ١٢ ، ١٥ ) ، وبافتراض صحة ما ورد بتقرير الطعن ، فهذا الأمر منبث الصلة بتطبيق القانون على من يخالف أحكامه عند التحقق من ثبوت المخالفة ، بل يرتب مسئولية الأجهزة القائمة على تنفيذ قوانين المباني ، وهذا الأمر ليس له دلالة فى هذا الصدد .

ومن حيث أن الحكم المطعون فيه قد ذهب فى قضائه المذهب المتقدم ، فانه يكون قد جاء موافقا لحكم القانون ، ويغدو هذا الوجه من الطعن فاقد أساسه القانونى واجب الرفض .

#### بخصوص طلب وقف التنفيذ :

من حيث انه بالنسبة لطلب وقف التنفيذ ، فإن الاستفادة مما تقدم أن الحكم المطعون فيه قد استقام مع صحيح حكم القانون فيما انتهى اليه فى قضائه ، ومن ثم ينتفى ركن الجدية فى طلب وقف التنفيذ ، ومن ثم يتعين الحكم برفض طلب وقف التنفيذ ، دون حاجة الى بحث ركن الاستعجال .

ومن حيث انه لكل ما تقدم ، يتعين الحكم برفض الطعن بشقيه العاجل والموضوعى .

ثم انتهى تقرير هيئة مفوضي الدولة أمام المحكمة الادارية العليا الى  
الرائى الآتى :

أولاً : رفض طلب وقف تنفيذ الحكم المطعون فيه ، وإلزام الطاعنين  
بمصاروفات الطلب .  
ثانياً : بقبول الطعن شكلاً ، ورقضه موضوعاً ، وإلزام الطاعنين  
بالمصاروفات (٢٠) .

#### ( سابعاً ) حكم هيئة فحص الطعون :

أخذت هيئة فحص الطعون بالمحكمة الادارية العليا بتقرير هيئة مفوضي  
الدولة للأسباب الواردة به ، ولم تر أنه جدير بالعرض على المحكمة الادارية  
العليا وبجلسة ١٩٨٦/١١/٢٠ أصدرت الحكم في الطعن بالمنطوق الآتى :  
« حكمت المحكمة بإجماع الآراء - برفض الطعن ، وأمرت بمصادرة  
التكفالة » (٢١) .

#### (١٠٦) - اختلاف قيمة الأعمال المخالفة .

ما بين محضر الضبط وشهادة الجهة الادارية ،  
تملك المحكمة تحقيقه بكافة طرق الاثبات :

يحدث كثيرا فى الحياة العملية أن تكون قيمة الأعمال المخالفة الواردة  
بمحضر الضبط المحرر بمعرفة مهندس التنظيم المختص مجاوزة الحد الاعفاء  
التشريعى المقرر بالمادة ٤/٣ من القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدلة بالقانون  
١٩٨٤/٥٤ وهى عشرة آلاف جنيه ، كأن تكون مثلا اثنا عشر ألف جنيه .  
الأمر الذى يدعو النيابة العامة الى اعطاء الواقعة القيد والوصف المنطبقين ،  
وتحديد جلسة لنظر القضية أمام المحكمة المختصة .

ثم يحدث أثناء نظر القضية وتداولها بالجلسات أن يقدم المتهم شهادة  
صادرة من الجهة الادارية التابع لها المهندس محرر المحضر ، تتضمن قيمة  
أقل للأعمال المخالفة بما لا يجاوز حد الاعفاء التشريعى السالف ، فتستند  
إليها المحكمة وتقضى ببراءة المتهم .

---

(١٠) . تقرير مفوض الدولة - مفوضو المحكمة الادارية العليا - الدائرة الاولى - فى  
الطعن ٣٠/٥٨٠ ق عليا - المقرر المستشار الدكتور حسنى درويش عبد الحميد .  
(٢١) حكم هيئة فحص الطعون الصادر بجلسة ١٩٨٦/١/٢٠ .

ونرى أنه إذا كان تقدير قيمة الأعمال المخالفة الوارد بمحضر الضبط محل نظر أحيانا ، فإن تقدير قيمة تلك الأعمال الوارد بالشهادة الإدارية ليس فوق مستوى الشبهات دائما ، ولما كان الأصل المقرر قانونا أنه لا يجوز للمتهم أن يتغفل القاضي ، فإن المحكمة تملك تحقيق الاختلاف الحاصل ما بين محضر الضبط والشهادة الإدارية بكافة طرق الإثبات القانونية ، ولا سيما وأن المبدأ في الأوراق - سواء كانت رسمية أو عرفية - أنها لا تتمتع بحجية خاصة في الإثبات ، وبالتالي فإن الدليل المستمد منها يخضع شأن كل الأدلة في المواد الجنائية لتقدير قاضي الموضوع (٢٢)

**وأدلة الإثبات في المواد الجنائية هي :** ندب خبير في الدعوى ، شهادة الشهود ، المعاينة ، أوراق الدعوى ، القرائن القانونية (٢٣) .

**ندب خبير في الدعوى :** فقد تعرض المحكمة في إثباتها للوقائع لمسائل فنية تحتاج إلى أهل الخبرة ، لبدء الرأي في المسائل التي يتوقف عليها في الغالب بناء القاضي لعقيدته في الدعوى ، مثل حصر وتحديد قيمة الأعمال المخالفة . وقد خول قانون الإجراءات الجنائية للقاضي الجنائي - سواء من تلقاء نفسه أو بناء على طلب الخصوم أن يعين خبيرا أو أكثر في الدعوى (المادة ٢٩٢ أ ج) (٢٤) .

وقضت محكمة النقض بحق المحكمة في تقدير آراء الخبراء بقولها :

« من المقرر أن تقدير آراء الخبراء ، والفصل فيما يوجه إلى تقاريرهم من اعتراضات مرجعه إلى محكمة الموضوع ، إذ هو يتعلق بسلطتها في تقدير الدليل ، ولا معقب عليها فيه - فإذا كان الحكم قد اطمأن إلى أقوال مهندس التنظيم واستند إليها في إدانة الطاعن ، فذلك يفيد أنه قد طرح التقرير الاستشاري ، ولا يلزم أن يرد عليه استقلالا » (٢٥) .

**شهادة الشهود :** الأصل في الشهادة أنها تقرير الشخص لما يكون قد رآه أو سمعه بنفسه أو إدراكه بحواسه على وجه الغموم (٢٦) . وهي

---

(٢) نقض جنائي ١٩٧٢/٥/٢٩ مجموعة محكمة النقض ٢٣ - ٢ - ٨٤٨ - ١٩٢ .  
(٢٣) الدكتور محمد زكي أبو عامر - استاذ القانون الجنائي بكلية حقوق الاسكندرية في « الإثبات في المواد الجنائية » ط ١ ص ١٩٨٥ بند ٦٤ ص ١٨٣ .  
(٢٤) الدكتور محمد زكي أبو عامر المرجع السابق بند ٦٧ ص ١٩٠ .  
(٢٥) نقض جنائي ١٩٥٩/٣/٢ مجموعة محكمة النقض ١٠ - ١ - ٢٧٦ - ٠٠٦٠ .  
(٢٦) نقض جنائي ١٩٧٨/٢/٦ مجموعة محكمة النقض ٢٩ - ١٣٦ - ٢٥ .

بهذا المعنى تعد من أهم طرق الإثبات أمام القاضى الجنائى وأكثرها شيوعا فى العمل القضائى (٢٧) . وقد رسم قانون الاجراءات الجنائية كيفية استدعاء الشهود ( المادة ٢٧٧ ج١ ) .

وقضت محكمة النقض بحق المحكمة فى ترجيح شهادة الشهود على الشهادة الادارية بقولها :

« اذا كان الحكم - فى جريمة اقامة بناء غير قانونى وبدون ترخيص - قد خلص الى أن البناء شيد حديثا مستندا فى ذلك الى ما شهد به مهندس التنظيم ، من أن الطاعن بدأ فى البناء بتاريخ معين ، وهو ما يدحض ما ورد بالشهادة الادارية والتقارير الاستشارية المقدمين منه ، فان ما ذهب اليه الحكم يكون سائغا فى الرد على ما دلى به المتهم من قدم البناء وانقضاء الدعوى الجنائية بمضى المدة » (٢٨) .

**المعائنة :** فالمقرر قانونا أن للقاضى الجنائى الحرية فى الانتقال لاجراء معائنة مخالفة المبانى على الطبيعة كلما كان ذلك لازما لاثبات الحقيقة ولو من تلقاء نفسه (٢٩) . وهى من المسائل التى يستقل قاضى الموضوع بتقديرها . واذا طلبها أحد الخصوم فيجب أن يتمسك بها أمام المحكمة ، فان لم يفعل فلا يجوز له النعى على المحكمة قعودها عن اجرائها (٣٠) .

**اوراق الدعوى :** فقد يكون للأوراق دورا فى اثبات واقعة مخالفة المبانى اذا كانت تحمل فى ذاتها جسم الجريمة ، أو كانت مجرد دليل على وقوعها (٣١) ، مثل بيانات طلب الترخيص ، حيث أوجب المشرع على طالب الترخيص تضمينه بيان للأعمال المطلوب الترخيص بها ومسطحاتها ، ومساحة قطعة الأرض موضوع الترخيص بالتحديد ، وقيمة تكاليف المبانى (٣٢) .

**القرائن القضائية :** وهى من طرق الإثبات غير المباشرة التى لا تنصب دلالتها على الواقعة المراد اثباتها ، وإنما على واقعة أخرى تسبقها أو تنتجها .

- 
- (٢٧) الدكتور محمد زكى أبو عامر المرجع السابق بند ٧٢ ص ٢١٣ .  
(٢٨) نقض جنائى ١٩٥٩/٣/٢ مجموعة محكمة النقض ١٠ - ١ - ٢٧٦ - ٦٠ .  
(٢٩) الدكتور محمد زكى أبو عامر المرجع السابق بند ٦٦ ص ١٨٩ .  
(٣٠) نقض جنائى ١٩٧٣/٣/٢٦ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ١ - ٤٣٦ - ٩٠ .  
(٣١) الدكتور محمد زكى أبو عامر المرجع السابق بند ٨١ ص ٢٣٧ .  
(٣٢) راجع نموذج طلب الترخيص البند ٥٩ ص ١٣٦ .

بمحض اللزوم العقلي (٣٣) . وقد استقرت محكمة النقض على جواز ابتناء الحكم على دليل غير مباشر ، اذ تقرر بأنه لا يشترط أن يكون الدليل صريحا دالا بذاته على الواقعة المراد اثباتها ، بل يكفي أن يكون ثبوتها منه عن طريق الاستنتاج مما يتكشف للمحكمة من الظروف والقرائن وترتيب النتائج على المقدمات (٣٤) .

ومن القضايا العملية التي عرضت على المحاكم الدنيا بصدد اختلاف قيمة الأعمال المخالفة ما بين محضر الضبط وشهادة الجهة الادارية ثورد الآتى :

### القضية ١٩٨٦/٢٥٣٤ جنح بلدية الرمل بالاسكندرية :

تتلخص وقائع القضية فى أن النيابة العامة قدمت المتهمة/سعاد عبد المجيد عبد الحميد للمحكمة الجنائية لأنها فى يوم ١٨/٢/١٩٨٦ بدائرة قسم الرمل بالاسكندرية أقامت البناء المبين بالمحضر قبل الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الادارية .

وطلبت النيابة العامة معاقبتها بالمواد ٤ ، ٧ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٥ ، ١٧ ، ٢٢ ، ٢٢ مكرر (١) ، ٢٤ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ولائحته التنفيذية ، والمادة الأولى من القانون ٥٤ لسنة ١٩٨٤ الخاص بتعديل المادة الثالثة من القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ .

وقد تضمن محضر المخالفة رقم ١٩٨٦/٩٧ المجرى بتاريخ ١٨/٢/١٩٨٦ بمعرفة/مدحت لطفى مهندس تنظيم قسم الرمل أن/سعاد عبد المجيد عبد الحميد قامت ببناء دور زابع وخامس علوى دون الحصول على ترخيص . ودون ارتداد على الواجهة مخالفة بذلك القانون ١٠٦/١٩٧٦ المعدل بالقانون ٣٠/١٩٨٣ ولائحته التنفيذية ، ويطلب الحكم عليها بالغرامة وازالة الأعمال المخالفة ، وتطبيق أحكام القانونين المذكورين ، مع ملاحظة حق المحافظة فى

---

(٣٣) الدكتور محمد زكى أبو عامر المرجع السابق بند ٦٥ ص ١٨٥ .

(٣٤) نقض جنائى ١٩٧٢/٤/٩ مجموعة محكمة النقض ٢٣ - ٢٠ - ٥٥٩ - ١٢٣ .

- نقض جنائى ١٩٧٣/٣/٢٥ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ١ - ٣٧٣ - ٨٠ .

- نقض جنائى ١٩٧٣/٣/٢٦ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ١ - ٤١٦ - ٨٧ .

- نقض جنائى ١٩٧٣/١٢/٤ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ١ - ١١٣٩ - ٢٣٤ .

تحرير أى مخالفات أخرى . ومسطح الأعمال ٣٠٠ م ٢ ( ثلاثمائة مترا مربعا ) ، والتكاليف ١٢٠٠٠ جنيه ( اثنا عشر ألف جنيه ) .

وأثناء نظر القضية وتداولها بالجلسات ، قدمت المتهمة للمحكمة شهادة إدارية مؤرخة ١٩٨٦/٤/٩ صادرة من المهندس/وجيه منسى مدير عام الإدارات الهندسية بحى شرق الاسكندرية ، تفيد أن أعمال البناء المخالفة لم يتم تشطيبها ، وأن مسطحها ٣٠٠ مترا مربعا ٣٠ x ٣٠ جنيه سعر المتر بدون تشطيب = ٩٠٠٠ جنيه ( تسعة آلاف جنيه ) .

وبجلسة ١٩٨٦/٦/١٤ قضت المحكمة ببراءة المتهمة استنادا الى شهادة الجهة الادارية التى تضمنت قيمة أقل للأعمال المخالفة ، بما لا يجاوز الاعفاء التشريعى المنصوص عليه بالقانون ١٩٨٤/٥٤ . وبتاريخ ١٩٨٦/٦/٢١ وافقت النيابة العامة على حكم البراءة (٣٥) .

### التعليق على هذا الحكم :

يلاحظ على هذا الحكم ثلاثة أمور : الأول : انه اذا كانت قيمة الأعمال المخالفة الواردة بمحضر الضبط محل نظر أحيانا ، فإن تقدير قيمة تلك الأعمال الواردة بالشهادة الإدارية ليس فوق مستوى الشبهات دائما . وتملك المحكمة تحقيقه بكافة طرق الاثبات القانونية ، حتى لا تتغفل المتهمة القاضى (٣٦) .

---

(٣٥) ساعدنا فى الحصول على هذا الحكم الأستاذ طارق صفى الدين مدير نيابة البلدية بالاسكندرية ( حينئذ ) .

- راجع كذلك القضية ١٩٨٦/٢٥٥٦ جنح بلدية الرمل بالاسكندرية حيث تضمن محضر الضبط رقم ١٩٨٦/٨١ المقرر بتاريخ ١٩٨٦/٢/١٢ بمعرفة مدحت لطفى مهندس تنظيم قسم الرمل أن جاد الياس حسب الله قام ببناء دور أرضى وأربعة علوى دون الحصول على ترخيص ودون ارتداد على الواجهة ، مخالفًا بذلك القانون ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ولائحته التنفيذية . وتضمن محضر المخالفة أن قيمة الأعمال المخالفة ١٢٠٠٠ جنيه ، وبناء عليه قدم للمحاكمة . ثم قدم المتهم شهادة إدارية مؤرخة ١٩٨٦/٥/١٤ صادرة من المهندس/وجيه منسى مدير عام الادارة الهندسية بحى شرق تفيد أن قيمة الأعمال المخالفة ٩٦٠٠ جنيه بما لا يجاوز حد الاعفاء التشريعى ، وبناء عليه قضت المحكمة ببراءة المتهم . وبتاريخ ١٩٨٦/٦/٢١ وافقت النيابة العامة على حكم البراءة .

- ساعدنا فى الحصول على هذا الحكم الأستاذ طارق صفى الدين مدير نيابة البلدية بالاسكندرية ( حينئذ ) .

(٣٦) راجع البند ١٠٦ ص ٣٠٨ .

**والثاني : أن الحكم اخطأ في تطبيق القانون عندما طبق قانون التصالح**  
على الواقعة بالرغم من حدوثها بتاريخ ١٨/٢/١٩٨٦ ، خارج نطاق السريان  
الزماني للقانون الذي يسرى على الوقائع الحاصلة قبل العمل به في  
١٩٨٣/٦/٨ . بالإضافة الى وجوب توافر شروط التصالح الخمسة الأخرى  
وهي : ١ - أن تكون المخالفة مؤتمة طبقاً لأحكام قانون المباني الحالي ١٠٦/١٩٧٦ .  
٢ - ألا تشكل المخالفة خطراً على الأرواح والممتلكات ٣ - ألا  
تتضمن المخالفة خروجاً على خط التنظيم ٤ - ألا تتضمن المخالفة خروجاً  
على قيود الارتفاع المقررة في قانون الطيران المدني ٥ - أن يقدم المخالف  
طلب التصالح خلال مهلة تنتهي في ٧ يونيو ١٩٨٥ (٣٧) .

**والثالث : أنه كان يتعين على النيابة العامة استئناف هذا الحكم للخطأ**  
في تطبيق القانون على النحو المبين في الأمر الثاني .

**ولذلك فقد جانب الصواب رئيس نيابة استئناف الاسكندرية**  
في مذكرته المؤرخة ١٤/١١/١٩٨٥ بأسباب الظعن بالاستئناف في القضية  
١٩٨٥/٣٠٤٧ جنح بلدية المنتزه بالاسكندرية .

**وتتلخص وقائع القضية بأن النيابة العامة اتهمت/أحمد محمد**  
عبد الوهاب بأنه في يوم ١/٣/١٩٨٥ أقام بناءً قبل الحصول على ترخيص  
من الجهة الادارية المختصة .

وطلبت النيابة العامة معاقبته بالمواد ٤ ، ١١ ، ٢٢ ، ٢٢ مكرر ، ٢٤  
من القانون ١٠٦/١٩٧٦ ، و ٣٩ ، ٤١ ، ٤٥ من اللائحة التنفيذية ، المعدل  
بالمادة ٣ من القانون ٢/١٩٨٢ ، المعدل بالقانون ٣٠/١٩٨٣ .

وبجلسة ١٥/١٠/١٩٨٥ قطعت محكمة أول درجة - غيابياً - بتغريم  
المتهم مبلغ ٤٨٠٠ جنيه + ٤٨٠٠ جنيه للخزينة العامة والايقاف والمصروفات .

**وقد استأنفت النيابة العامة هذا الحكم للخطأ في تطبيق القانون ،**  
تأسيساً على أن قانون التصالح بما نص في المادة الأولى منه يتحقق به  
معنى القانون الأصلح للمتهم في حكم المادة الخامسة من قانون العقوبات ،  
إذ نشأ له مركز قانوني أصلح بما اشتملت عليه أحكامه من إعفاء من  
الغرامة المقررة للجرائم المسندة اليه ، متى كانت الأعمال المخالفة لا تزيد  
قيمتها على عشرة آلاف جنيه - كما هو الحال في الدعوى المطروحة ، اذا

ما تحققت موجباته ( نقض جنائي ١٩٨٢/٣٠٧ س ٣٥ ق جلسة ٥/٦ / ١٩٨٤ ) .

ولما كان ذلك ، وكانت قيمة الأعمال التي أجراها المتهم في الدعوى المائلة لا تتجاوز قيمتها عشرة آلاف جنيه ، وكانت المحكمة — قد قضت بإدائته بتفريمه ٤٨٠٠ جنيه و ٤٨٠٠ جنيه للخزانة العامة والمصروفات الجنائية . فانها تكون قد أخطأت في تطبيق القانون ، ويتعين الطعن عليه بطريق الاستئناف (٣٨) .

ويلاحظ أن هذا الاستئناف يقوم على خطأ نيابة استئناف الاسكندرية في فهم حكم النقض الجنائي المشار اليه ، فهذا الحكم لم يقطع بتطبيق قانون التصالح على الواقعة المزروعة باعتباره قانون أصلح ، بل كل ما فعلته محكمة النقض هي أنها أفسحت المجال لتطبيقه اذا تحققت موجباته — كما قالت المحكمة — أي اذا تحققت شروط تطبيقه واولها وقوع المخالفة قبل العمل بقانون التصالح أي قبل يوم ١٩٨٣/٦/٨ ، بالإضافة الى باقى الشروط الأخرى وهي : ١ - أن تكون المخالفة مؤثمة طبقا لأحكام قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ . ٢ - ألا تشبكل المخالفة خطرا على الأرواح والممتلكات . ٣ - ألا تتضمن المخالفة خروجاً على خط التنظيم . ٤ - ألا تتضمن المخالفة خروجاً على قيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى . ٥ - أن يقدم المخالف طلب التصالح خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونيو ١٩٨٥ (٣٦) .

### (١٠٧) يستوى الهدم مع البناء ، فى التمتع بالاعفاء التشريعى ، المنصوص عليه بقوانين التصالح :

يثور التساؤل فى الحياة العملية عما إذا كانت أعمال الهدم المخالفة لقانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ وتعديلاته ، تتمتع بذات الاعفاء التشريعى المنصوص عليه بالقانون ١٩٨٤/٥٤ من عدمه ؟ ونجيب على هذا التساؤل بالإيجاب ، على النحو الذى يبين من المثال العلى الآتى :

---

(٣٨) راجع مذكرة الأستاذ السيد جبر رئيس نيابة استئناف الاسكندرية المؤرخة ١٩٨٥/١١/١٤ ( حينئذ ) .

(٣٩) راجع السريان الزمانى للتصالح بند ٧٤ ص ١٩٠ .

### القضية ١٩٨٤/٢٤٤ جنح بلدية اللبان بالاسكندرية :

وتتلخص وقائع القضية بأن النيابة العامة قدمت المتهم/محمد فهم قاسم للمحاكمة الجنائية لأنه فى ١٩٨٣/٨/٢٤ بدائرة قسم اللبان بالاسكندرية هدم البناء المبني بالمحضر قبل الحصول على ترخيص من الجهة الادارية المختصة .

وطلبت النيابة العامة معاقبته بالمواد ٤ ، ٧ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٥ ، ١٧ ، ٢٢ ، ٢٢ مكرر (١) ، ٢٤ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ولائحته التنفيذية ، والمادة الأولى من القانون ٥٤ لسنة ١٩٨٤ الخاص بتعديل المادة الثالثة من القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ .

وتضمن محضر المخالفة رقم ١٩٨٣/١٩ المحرر بتاريخ ١٩٨٣/٨/١ بمعرفة/ليلي ابراهيم الدسوقي مهندسة تنظيم قسم اللبان أن/محمد فهمي قاسم وشركاه خالف الترخيص الممنوح له تحت رقم ١٩٨٣/٣٨ بترميم الحوائط وتغيير الأسقف ، حيث قام بهدم العقار حتى سطح الأرض ، فيما عدا الحائط الخلفي ، وتطلب الحكم عليه بالغرامة طبقا للقانون ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ . ومسطح أعمال الهدم ١٠٠ مترا مربعا ، وقيمة أعمال الهدم ٦٠٠ جنيه .

وبجلسة ١٩٨٦/١/٢ قضت المحكمة ببراءة المتهم ، تأسيسا على صدور القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ فى ١٩٨٤/٤/٣ ، وأن المادة الأولى من هذا القانون المعدل للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ قد أعفت المتهم من العقاب عندما لا تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه . ولما كان مما تقدم وكان الثابت من الأوراق أن المتهم هدم البناء موضوع الدعوى فى ١٩٨٣/٨/٢٤ ، وكانت قيمة الأعمال المخالفة لا تزيد عن عشرة آلاف جنيه ، ومن ثم يستفيد من الاعفاء المقرر فى المادة الأولى المشار اليها ، وهو ما تقضى معه المحكمة ببراءته عملا بالمادة ١/٣٠٤ من قانون الاجراءات الجنائية(٤٠) .

---

(٤٠) محكمة البلدية بالاسكندرية فى القضية ١٩٨٤/٢٤٤ جنح بلدية اللبان جلسة ١٩٨٦/١/٢ برئاسة السيد الاستاذ محمود خميس القاضى ، وحضور السيد الاستاذ محمد هيبه وكيل النيابة ، وأمانة سر السيد محمد حسن صالح . - مساعدنا فى الحصول على هذا الحكم الاستاذ طارق صفى الدين مدير نيابة البلدية بالاسكندرية ( حينئذ ) .

### التعليق على هذا الحكم :

أصاب الحكم في تطبيق مبدأ التسوية بين أعمال الهدم وأعمال البناء في التمتع بالأعفاء التشريعي المنصوص عليه بالقانون ١٩٨٤/٥٤ ، وبذلك يكون قد تجاوز التساؤل الذي ثار في الحياة العملية عما اذا كانت أعمال الهدم المخالفة لقانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ وتعديلاته تتمتع بذات الاعفاء التشريعي المنصوص عليه بالقانون ١٩٨٤/٥٤ من عدمه .

ولكن هذا الحكم أخطأ في تطبيق القانون ، عندما طبق قانون التصالح على الواقعة بالزعم من جدولتها بتاريخ ١٩٨٣/٨/٢٤ ، خارج نطاق السريان الزمني للقانون الذي يسرى على الوقائع الحاصلة قبل العمل به في ١٩٨٣/٦/٨ . بالإضافة الى وجوب توافر شروط التصالح الخمسة الأخرى وهي : ١ - أن تكون المخالفة مؤتمة طبقاً لأحكام قانون المباني الحالي ١٠٦/١٩٧٦ - ٢ - ألا تشكل المخالفة خطراً على الأرواح والممتلكات ٣ - ألا تتضمن المخالفة خروجاً على التنظيم ٤ - ألا تتضمن المخالفة خروجاً على قيود الارتفاع المقررة في قانون الطيران المدني ٥ - أن يقدم المخالف طالب التصالح خلال مهلة تنتهي في ٧ يونيو ١٩٨٥ (٤١) .

لذلك فانه كان يتعين على النيابة العامة استئناف هذا الحكم للخطأ في تطبيق القانون ، والمطالبة بتطبيق أحكام القانون ١٩٧٦/١٠٦ قبل التعديل الوارد عليه بالقانونين ١٩٨٣/٣٠ و ١٩٨٤/٥٤ ، والحكم على المتهم بالحبس مدة لا تزيد على ستة شهور وبغرامة لا تقل عن عشرة جنيهات ولا تزيد على ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين ( المادة ١/٢٢ ) .

الفصل الثاني  
جرائم الميـباني الأخرى



## (١٠٨) تمهيد :

خصصنا الفصل الأول من هذا الكتاب لدراسة جريمة البناء بدون ترخيص ، باعتبارها أهم وأخطر جرائم المبانى الأربع والعشرون على وجه الإطلاق . وقد اقتضت هذه الأهمية القصوى التى تحظى بها هذه الجريمة دراستها بمفردها وبالتفصيل من خلال سبعة مباحث هى : المبحث الأول فى تعريف وطبيعة الجريمة . والمبحث الثانى فى الركن الشرعى للجريمة ، والمبحث الثالث فى الركن المادى للجريمة ، والمبحث الرابع فى الركن المعنوى للجريمة ، والمبحث الخامس فى العقوبة المقررة للجريمة ، والمبحث السادس فى القواعد الخاصة بالتصالح ، والمبحث السابع فى التطبيقات القضائية ، وذلك على التفصيل السالف ...

ونخصص الفصل الثانى من هذا الكتاب لدراسة جرائم المبانى الأخرى ، أى الـ ٢٣ جريمة الأخرى . وسوف نخصص مبحثا مستقلا لكل جريمة . ويلاحظ أن حجم الكتاب سوف يفرض علينا أمرا آخر ، هو تناول الجريمة التى تزيد أهميتها العملية بالشرح والتفصيل ، أما الجريمة التى تقل أهميتها العملية فسوف نكتفى بالإشارة الى النصوص القانونية التى تحكمها حتى يسهل رجوع القارئ إليها .

وعلى ذلك سوف نقسم هذا الفصل الى ٢٣ مبحثا على النحو الآتى :

- المبحث الأول :** جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات .
- المبحث الثانى :** جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين .
- المبحث الثالث :** جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها .
- المبحث الرابع :** جريمة صرف ترخيص بالبناء أو البدء فى التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين .
- المبحث الخامس :** جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة .
- المبحث السادس :** جريمة عدم تنفيذ البناء وفقا للأصول الفنية والرسومات .
- المبحث السابع :** جريمة الامتناع أو التراخى فى إقامة المكان المخصص لايواء السيارات .
- المبحث الثامن :** جريمة الامتناع أو التراخى فى تركيب المصعد فى المبنى .

المبحث التاسع : جريمة الامتناع عن تنفيذ اشتراطات

• تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق

المبحث العاشر : جريمة عدم اسناد الاشراف

• على التنفيذ الى مهندس

المبحث الحادى عشر : جريمة عدم وضع لافتة بالبيانات

• عند الشروع فى البناء

المبحث الثانى عشر : جريمة عدم تضمين عقود

• بيع او ايجار الوحدات البيانات القانونية

المبحث الثالث عشر : جريمة البناء خارج خط التنظيم

المبحث الرابع عشر : جريمة اهمال العاملين

• بجهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء

• أو جهاز الضبط القضائى لمخالفات البناء

المبحث الخامس عشر : جريمة عدم الإبقاء على لافتة الأعمال المخالفة

• فى مكانها واضحة البيانات

المبحث السادس عشر : جريمة عدم تنفيذ قرار الإزالة

• أو تصحيح الأعمال المخالفة

المبحث السابع عشر : جريمة استئناف الأعمال الموقوفة

• بالطريق الإدارى

المبحث الثامن عشر : جريمة قيام المقاول بتنفيذ المباني

• بدون ترخيص

المبحث التاسع عشر : جريمة القيام بالتشطيبات الخارجية

• بدون ترخيص

المبحث العشرون : جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية

• فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف

المبحث الحادى والعشرون : جريمة الغش فى استخدام مواد البناء

المبحث الثانى والعشرون : جريمة استعمال مواد غير مطابقة

• للمواصفات

المبحث الثالث والعشرون : جريمة الامتناع عن تنفيذ

• ما قضى به الحكم أو القرار النهائى

• بالازالة أو التصحيح أو الاستكمال

## المبحث الأول جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات

### (١٠٩) تمهيد :

ندرس في هذا المبحث جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات ،  
وتشمل خطة الدراسة البنود الآتية :

تعريف الجريمة ، طبيعة الجريمة ، الركن الشرعي للجريمة ، الركن  
المادى للجريمة ، الركن المعنوي للجريمة ، العقوبة المقررة للجريمة ،  
القواعد الخاصة بالتصالح والتطبيقات العملية للجريمة .

### (١١٠) تعريف الجريمة :

جرى قانون المباني الحالى ١٠٦/١٩٧٦ مجرى قانون العقوبات العام ،  
فلم يعرف جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات ، وذلك اكتفاء بالنص  
الذى جرم الفعل ، ثم بيان العقوبة المقررة للجريمة (١) .

ويمكن تعريف جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات بأنها الجريمة  
التي تكون فيها الرسومات المعمارية الانشائية أو التنفيذية التي تحددتها  
اللائحة التنفيذية للقانون أو أية تعديلات فيها غير موقعا عليها من مهندس  
نقابي متخصص ، وفقا للقواعد التي يصدر بها قرار من وزير الاسكان  
والتعمير بعد رأى مجلس نقابة المهندسين ( المواد ٢/٥ ، ٣ ، و ٢٢/١ من  
القانون ١٠٦/١٩٧٦ مستبدلة بالقانون ٢٥/١٩٩٢ و ٥١ من اللائحة  
التنفيذية للقانون مستبدلة بالقرار الوزارى ٧٨/١٩٩٣ ) .

### (١١١) طبيعة الجريمة :

١ - طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية :  
( من نوع الجنح ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى جسامتها النسبية الى

(١) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٥ ص ٢٣ .

ثلاثة أنواع هي : الجنايات والجنح والمخالفات ( المادة ٩ عقوبات ) \* وضابط  
التفرقة بين هذه الأنواع هو العقوبة الأصلية المقررة في القانون للجريمة \*  
فإذا كان العقاب المقرر للجريمة مما نص عليه في المادة ١٠ عقوبات فهي  
جناية \* وإذا كان العقاب مما نص عليه في المادة ١١ عقوبات فهي جنحة \*  
وإذا كان العقاب مما نص عليه في المادة ١٢ عقوبات فهي مخالفة (٢) \*

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات ،  
نجد أن العقوبة الأصلية التي قررها القانون لتلك الجريمة هي عقوبة الحبس  
والغرامة ، ومن ثم فتتحدد طبيعة الجريمة بأنها جنحة ( المادة ٢٢ من القانون  
١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ) \*

## ٢ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعي :

( مجرمة في تشريع خاص ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها الشرعي الى جرائم  
ينص عليها قانون العقوبات العام ١٩٣٧/٥٨ ، وإلى جرائم تنص عليها  
التشريعات الجنائية الخاصة ، ذلك أن النصوص المقررة للجرائم والعقوبات  
انما ترد في مواضع عديدة من التشريع ، فمنها ما نص عليه في مجموعة  
قانون العقوبات ، ومنها ما ينص عليه في تشريعات خاصة تنظم موضوعات  
شمى تملئها الحاجات المتجددة للمجتمع (٣) \*

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات ،  
نجد أن تجريمها ورد في تشريع خاص ، هو القانون ١٩٧٦/١٠٦ في شأن  
توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقوانين ١٩٨٢/٣٠ و ١٩٨٤/٥٤  
و ١٩٨٦/٩٩ و ١٩٩٢/٢٥ \*

## ٣ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادى :

( سلبية - وقتية - بسيطة ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المادى الى الفعل  
أو الامتناع الذى يعاقب عليه القانون الى ستة أنواع : جرائم ايجابية وجرائم

---

(٢) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٦ ص ٢٤ \*

(٣) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم الواردة في قانون العقوبات والجرائم الواردة في  
التشريعات الجنائية الخاصة البند ٨ ص ٢٦ \*

سلبية ، جرائم وقتية وجرائم مستمرة ، جرائم بسيطة وجرائم اعتيادية .  
وضابط التفرقة بين النوعين الأول والثاني هو مظهر نشاط الجاني المعاقب  
عليه . وضابط التفرقة بين النوعين الثالث والرابع هو توقيت نشاط الجاني .  
أو استمراره . وضابط التفرقة بين النوعين الخامس والسادس هو وحدة أو  
تكرار نشاط الجاني (٤) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات ،  
نجد أن هذه الجريمة سلبية ، لأن نشاط الجاني فيها يتكون من فعل سلبي  
يتمثل في تقديم الرسومات المعمارية الانشائية أو التنفيذية التي تحددها  
اللائحة التنفيذية للقانون أو أية تعديلات فيها غير موقعة من مهندس نقابي  
مخصص ، وفقا للقواعد التي يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير  
بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين .

كما نجد أن هذه الجريمة وقتية ، لأن نشاط الجاني فيها يحدث في  
وقت محدد وينتهي بمجرد ارتكابه ، وهو تقديم الرسومات المعمارية  
الانشائية أو التنفيذية التي تحددها اللائحة التنفيذية للقانون أو أية  
تعديلات فيها غير موقعة من مهندس نقابي مخصص ، وفقا للقواعد التي  
يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة  
المهندسين ، دون تدخل ارادة الجاني بعد ذلك تدخلا متتابعا على النحو الذي  
ذهبت اليه محكمة النقض . - ويترتب على ذلك كافة الآثار القانونية التي  
تترتب على الجريمة الوقتية بصفة عامة .

كذلك نجد أن هذه الجريمة بسيطة ، لأن نشاط الجاني فيها يتكون من  
فعل واحد هو تقديم الرسومات المعمارية الانشائية أو التنفيذية التي  
تحددها اللائحة التنفيذية للقانون أو أية تعديلات فيها غير موقعة من مهندس  
نقابي مخصص ، وفقا للقواعد التي يصدر بها قرار من وزير الاسكان  
والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين ، وذلك من غير تكرار .

#### ٤ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوي : ( من الجرائم العمدية ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المعنوي الى جرائم

---

(٤) راجع ضابط التفرقة بين الأنواع الستة من الجرائم الايجابية والسلبية ، الوقتية  
والمستمرة ، البسيطة والاعتيادية البند ٩ ص ٢٦ .

عمدية وجرائم غير عمدية : وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو قصد الجاني . فإذا كان نشاط الجاني متعمداً أى يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائي فالجريمة عمدية . وإذا كان نشاط الجاني غير متعمد أى لا يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائي فالجريمة غير عمدية (٥) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات ، نجد أن هذه الجريمة عمدية ، لأن نشاط الجاني فيها لا يتصور أن يتم عن طريق الخطأ غير العمدى بالإهمال أو عدم الاحتياط ، بل المتصور فيها أن يتم عن طريق العمد ، بتعمد عدم توقيع مهندس على الرسومات .

#### ٥ - طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة : ( من الجرائم العادية ) ::

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى طبيعتها الخاصة الى جرائم القانون العام وجرائم عسكرية ، وإلى جرائم عادية وجرائم سياسية . وضابط التفرقة بين هذه الأنواع الأربعة هو الطبيعة الخاصة للجريمة (٦) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات ، نجد أن هذه الجريمة من جرائم القانون العام ، لأن نشاط الجاني فيها - وهو تقديم الرسومات المعمارية الانشائية أو التنفيذية التي تحددها اللائحة التنفيذية للقانون أو أية تعديلات فيها غير موقعة من مهندس نقابي متخصص ، وفقاً للقواعد التي يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين - واقع من فرد من المدنيين خلافاً بنظام المجتمع ومصالح الأفراد فيه ، ومجرماً في تشريع من التشريعات الخاصة المكمل لقانون العقوبات .

كما نجد أن هذه الجريمة من الجرائم العادية ، لأن نشاط الجاني فيها متجرد من كل عامل سياسى سواء فى موضوعها أو البواعث التي تدفع الى ارتكابها أو الأهداف التي ترمى الى تحقيقها .

#### ٦ - طبيعة الجريمة بالنظر الى الحق المعتدى عليه : ( من الجرائم المضرّة بالمصلحة العامة ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى الحق المعتدى عليه الى

(٥) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم العمدية والجرائم غير العمدية البند ١٠ ص ٣١ .

(٦) راجع أهمية التفرقة بين جرائم القانون العام والجرائم العسكرية ، الجرائم العادية

والجرائم السياسية البند ١١ ص ٣٢ .

جرائم مضرّة بالمصلحة العامة وجرائم مضرّة بأحد الناس . وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو عمومية أو خصوصية الضرر . فإذا كان نشاط الجاني يضر بالمصلحة العامة اضرارا أظهر من اضراره بمصلحة فرد أو أفراد بعينهم فالجريمة من الجرائم المضرّة بالمصلحة العامة . وإذا كان نشاط الجاني يضر بالمصلحة الخاصة لفرد أو أفراد بعينهم أظهر من اضراره بالمصلحة العامة فالجريمة من الجرائم المضرّة بأحد الناس (٧) .

ويتطابق هذه القاعدة على جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات ، نجد أن هذه الجريمة من الجرائم المضرّة بالمصلحة العامة ، لأن نشاط الجاني فيها وهو عدم توقيع مهندس على الرسومات يضر بالمصلحة العامة أظهر من اضراره بالمصلحة الخاصة بفرد بعينه ، لأنه إذا حدث أن أقيم المبنى على أسس غير فنية ثم انهار ، فلن تقتصر اضراره على المجنى عليه وحده ، بل لا شك أنها تمتد وتصيب عامة الناس في أرواحهم وأموالهم .

## (١١٢) الركن الشرعي للجريمة :

يعرف الفقه الركن الشرعي للجريمة بوجه عام ، بوجود نص في القانون يبين الفعل المكون للجريمة ، والعقوبة التي تفرض على مرتكب الفعل . وأن يكون هذا النص نافذ المفعول في وقت ارتكاب الفعل ، ساريا على مكان وقوعه ، وعلى شخص مرتكبه (٨) .

ويرجع التطور التاريخي والتشريعي لجريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات الى القرار بالقانون ١٩٥٦/٣٤٤ في شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء والهدم حتى قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ ، وذلك على التفصيل الآتي :

### التطور التاريخي والتشريعي للجريمة :

١ - في القرار بالقانون ١٩٥٦/٣٤٤ في شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء والهدم :

تنص المادة الأولى من القرار الجمهوري بالقانون ١٩٥٦/٣٤٤ في شأن تنظيم أعمال البناء والهدم على أنه :

---

(٧) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم المضرّة بالمصلحة العامة والجرائم المضرّة بأحد الناس البند ١٢ ص ٣٥ .

(٨) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ١٤ ص ٣٧ .

« ١ - يحظر على أية جهة من الجمهورية داخل حدود المدن أو خارجها ، إقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميمه ، متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على ٥٠٠ جنيه ، إلا بعد الحصول على موافقة لجنة يصدر بتشكيلها قرار من وزير الشئون البلدية والقروية . »

٢ - وعلى راغب البناء أو التعديل أو الترميم فى هذه الحالة ، أن يتقدم بطلب الى اللجنة المذكورة للموافقة على اجراء العمل المطلوب ، يبين فيه موقع الأعمال المطلوب إجراؤها أو الغرض منها . ويرفق بالطلب شهادة موقعة منه ومن مهندس نقابى ، متضمنة البيانات الأخرى التى يجسدها قرار يصدر من وزير الشئون البلدية والقروية . »

٣ - ويكون الطالب والمهندس الموقع مع الشهادة مسئولين عن صحة هذه البيانات . »

٤ - . . . . . »

٥ - . . . . . »

٦ - ولا يجوز للسلطة القائمة على أعمال التنظيم فى المجالس البلدية - فى هذه الحالة - النظر فى طلب الترخيص بالبناء الا بعد قيام طالب الترخيص بتقديم موافقة اللجنة المذكورة . »

كما تنص المادة ٧ من ذات القرار بالقانون على أنه :

« ١ - مع عدم الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها فى القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه - يعاقب كل من يخالف أحكام المادتين ١ ، ٢ والقرارات المنفذة لهما بغرامة تعادل قيمة تكاليف الأعمال أو فوات البناء المتعامل فيها على حسب الأحوال . »

٢ - . . . . . »

٣ - ويجوز فى جميع الأحوال - فضلا عن الغرامة - الحكم بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة شهور ولا تزيد على سنة (٩) . »

وينبى من هاتين المادتين أن القرار بالقانون ١٩٥٦/٣٤٤ يتضمن بداية التطور التاريخى والتشريعى لجريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات . وقد بدأ هذا التطور بخظر إقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميمه - متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على ٥٠٠ جنيه - الا بعد

---

(٩) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٧٥ مكرر فى ١٩/٩/١٩٥٦ .

- راجع النشرة التشريعية العدد التاسع ( سبتمبر سنة ١٩٥٦ ) ص ٢٤١٢ .

الحصول على موافقة لجنة مختصة . وألزم طالب البناء تقديم طلب يرفق به شهادة موقعة منه ومن مهندس نقابى متضمنة بيانات معينة . ثم حظر المشرع على السلطة القائمة على أعمال التنظيم فى المجالس البلدية النظر فى طلب الترخيص بالبناء الا بعد قيام طالب الترخيص بتقديم موافقة اللجنة الأولى .

## ٢ - القرار بالقانون ١٧٨/١٩٦١ فى شأن تنظيم هدم المباني :

تنص المادة الأولى من القرار الجمهورى بالقانون ١٧٨/١٩٦١ فى شأن تنظيم هذه المباني على أن :

ويحظر - داخل حدود المدن - هدم المباني غير الآيلة للسقوط وهى التى لا يسرى عليها القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه ، الا بعد الحصول على تصريح بالهدم وفقا لأحكام هذا القانون .

## وتنص المادة ٤ من ذات القرار بالقانون على أن :

١ - يقدم طلب التصريح بالهدم الى اللجنة المختصة ، من مالك البناء موقعا عليه منه ومن مهندس نقابى ، ويتضمن الطلب بيان موقع المبنى والبيانات الأخرى التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والمرافق .

٢ - . . . . .

## كما تنص المادة ٧ من ذات القرار بالقانون على أنه :

١ - مع عدم الاخلال بالعقوبات المنصوص عليها فى القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه - يعاقب مالك العقار عند مخالفة أحكام المادة الأولى من هذا القانون بغرامة تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدوم .

٢ - ويجوز - بالإضافة الى الغرامة - توقيع عقوبة الحبس مدة لا تزيد عن سنة ، كما يعاقب المقاول الذى يقوم بالهدم بغرامة تعادل نصف قيمة المبنى (١٠) .

ويبين من هذه المواد أن القرار بالقانون ١٧٨/١٩٦١ قد تابع التطور التاريخى والتشريعى الذى بدأه القرار بالقانون ٣٤٤/١٩٥٦ ، قد حظر

---

(١٠) راجع الجريدة الرسمية العدد ٢٦٥ فى ١٨/١١/١٩٦١ .

- راجع النشرة التشريعية العدد ١١ ( نوفمبر سنة ١٩٦١ ) ص ٣٩٦٣ .

المشرع هدم المباني غير الآيلة للسقوط الا بعد الحصول على تصريح بالهدم ،  
ثم اشتراط على مالك البناء تقديم طلب التصريح بالهدم الى اللجنة المختصة  
موقعا عليه من مهندس نقابي متضمنا بيان موقع المبنى وبيانات أخرى  
معينة .

### ٣ - في القرار بالقانون ١٩٦٢/٤٥ في شأن تنظيم المباني :

تنص المادة الأولى من القرار الجمهوري بقانون ١٩٦٢/٤٥ في شأن  
تنظيم المباني على أنه :

« لا يجوز لأحد أن ينشئ بناء أو يقيم أعمالا أو يوسعها أو يعليها أو  
يعدل فيها أو يدعمها أو يهدمها ، كما لا يجوز تغطية وإجهات المباني القائمة  
بالبياض وخلافه ، الا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الادارية  
المختصة بشئون التنظيم أو اخطارها بذلك حسب الأحوال ووفقا لما تبينه  
اللائحة التنفيذية » .

### وتنص المادة ١/٢ من ذات القرار بالقانون على أن :

« يقدم طلب الحصول على الترخيص مرفقا به الرسومات والبيانات -  
التي تحدد بقرار من وزير الاسكان والمرافق ، على أن تكون الرسومات موقعا  
عليها من مهندس نقابي ... » .

### كما تنص المادة ١/١٦ من ذات القرار بالقانون على أن :

« كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له يعاقب عليها  
بغرامة لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد على عشرين جنيها ... » (١١) .  
ويبين من هذه المواد أن القرار بالقانون ١٩٦٢/٤٥ قد نص صراحة  
- لأول مرة - على جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات . فقد بدت  
المادة الأولى بحظر انشاء أى بناء أو اقامة أعمال ( كالأسوار والسيارات  
والنصب وما شابهها ) أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها ، وكذلك حظر  
أعمال التدعيم وهي تقوية المباني القديمة وازالة الخلل بها باستعمال مواد  
البناء كالطوب والحرسانة والحديد والأخشاب وما شابهها لما تحتاجه هذه

(١١) راجع الجريدة الرسمية العدد ٣١ في ١٩٦٢/٢/٤ .

- راجع النشرة التشريعية العدد الأول ( يناير سنة ١٩٦٢ ) ص ٢٠٦ .

العملية من رقابة ومواصفات فنية ، كذلك حظر أعمال الهدم للمنشآت القائمة سواء كانت سليمة أو آيلة للسقوط وبها خلل يخشى منه لما تحتاجه هذه العملية من رقابة فنية واتخاذ احتياطات معينة لوقاية المباني المجاورة والمارة والسكان والجيران وأملاكهم وما قد يكون فى باطن الأرض أو الشوارع من أجهزة ومنشآت المرافق ، كذلك حظر أعمال تغطية واجهات الأبنية القائمة بالبياض وخلافه مثل أعمال التكسية بالرخام وغيره لما فى ذلك من أثر على جمال وتنسيق الواجهات - حظر المشرع كل هذه الأعمال إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، ثم أوجبت المادة الثانية على مالك البناء تقديم طلب الحصول على الترخيص ، بشرط أن تكون الرسومات موقعا عليها من مهندس نقابى .

#### ٤ - فى القانون ١٠٦/١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء :

تنص المادة ١/٤ من القانون ١٠٦/١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء مستبذنة بالقانون ٣٠/١٩٨٣ على أنه :

« لا يجوز إنشاء مبان ، أو اقامة أعمال ، أو توسيعها أو تعديلها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها ، أو اجراء أية تشطيبات خارجية مما يحدده اللائحة التنفيذية ، إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى أو إخطارها بذلك ، وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون » .

#### وتنص المادة ٥ من ذات القانون على أن :

« ١ - يقدم طلب الحصول على الترخيص الى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم مرفقا به البيانات والمستندات والموافقات والرسومات المعمارية والانشائية والتنفيذية التى تحددها اللائحة التنفيذية ، وعلى هذه الجهة أن تعطى الطالب ايصالا باستلام الطلب ومرفقاته ، ويجب أن يكون طلب الترخيص فى أعمال الهدم موقعا عليه من المالك أو من يعينه قانونا .

٢ - ويجب أن تكون الرسومات أو أية تعديلات موقعا عليها من مهندس نقابى متخصص وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير ، بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين .

٣ - ويكون المهندس المصمم مسئولا مسئولية كاملة عن كل ما يتعلق بأعمال التصميم ، وعليه الالتزام فى اعداد الرسومات وتعديلاتها بالاصول الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت الاعداد ، والقرارات

الصادرة في شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الانشائية وأعمال البناء ، وذلك فيما لم يرد فيه نص في اللائحة التنفيذية لهذا القانون ، .

كما تبص المادة ١/٢٢ من ذات القانون مستبدلة بالقانون ٢٥/١٩٩٢ على أنه :

« مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب بالحبس وبغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بأحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٦ مكررا ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له ، .

#### وقالت المذكرة الايضاحية لقانون المباني الحالى :

« ونظرا لأن القانون الحالى (١٢) قد اشترط فى الرسومات أن تكون موقعة من مهندس اكتفى القانون فى وصفه بأن يكون نقابيا ، الأمر الذى لاحظت معه الأجهزة المنفذة أن بعض المهندسين النقابيين من غير التخصصات المطلوبة قد باشروا مهام التصميم . وقد تدارك المشروع هذا الوضع بأن نص فى المادة (٥) على وجوب أن تكون الرسومات وأية تعديلات فيها موقعة عليها من مهندس نقابى متخصص وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين . ولما كانت بعض الأعمال لها طابع خاص يتطلب قيام المهندسين الاستشاريين بتصميمها ، لذلك فقد نصت المادة المذكورة على أن تتضمن هذه القواعد بيان ذلك .

وقد حرصت المادة المذكورة على النص على أن تتضمن هذه القواعد أيضا الشروط اللازم توافرها فى المهندسين المصممين تبعا لحجم ونوع الأعمال حتى يتاح لهذه القواعد التدرج بالكفاءات الهندسية ومسايرة خبراتها ، فضلا عن مواجهة ما بدا فى التطبيق الحالى من عدم وضوح الضوابط الكفيلة بالتأكيد من أن التصميم منسوب فعلا الى المهندس الذى وقع رسوماته .

ونصت المادة (٥) أيضا على أن يكون المهندس المصمم مسئولاً

---

(١٢) يقصد بعبارة القانون الحالى القانون ١٩٦٢/٤٥ .

مسئولية كاملة عن كل ما يتعلق بأعمال التصميم ، وهو حكم يواكب نص المادة (٦٥٢) من القانون المدنى (١٣) . كما أوجبت عليه الالتزام فى اعداد الرسومات وتعديلاتها بالأصول الفنية ، وكذا المواصفات القياسية المعيارية البنائية وقت إعدادها . كما يلتزم بالقرارات الصادرة فى شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الانشائية وأعمال البناء . وقد قصد من هذا الحكم أن تكون القرارات المذكورة الصادرة وفقاً للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٦٤ (١٤) ملزمة للمهندس المصمم حتى لو كان يصمم فى مجال لا تشرى فيه هذه القرارات وفقاً للقانون المذكور ، كما لو كان يقوم بتصميم لحساب القطاع الخاص فى وقت لم تنسحب فيه القرارات المذكورة على هذا القطاع ، وذلك فيما لم يرد به نص خاص باللائحة (١٥) .

ويبين من هذه المواد أن قانون المبانى الحالى قد نص صراحة - مثل القانون السابق عليه - على جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات . فقد بدأت المادة الأولى بحظر أربع مجموعات من أعمال البناء : الأولى انشاء المبانى الجديدة ، والثانية اقامة أعمال ، والثالثة أعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم ، والرابعة التشطيبات الخارجية ، حظر المشرع هذه الأعمال الا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشتون التنظيم ، ثم أوجبت المادة الثانية تقديم الترخيص مرفقاً به الرسومات والبيانات ، واشترطت أن تكون تلك الرسومات موقعا عليها من مهندس نقابى :

### (١١٣) الركن المادى للجريمة :

قلنا أن الفقه يعرف الركن المادى للجريمة بوجه عام بأنه النشاط

---

(١٣) تنص المادة ٦٥٢ من القانون المدنى على أنه : « اذا اقتصر المهندس المعماري على وضع التصميمات دون أن يكلف الرقابة على التنفيذ ، لم يكن مسئولاً الا عن العيوب التى أتت من التصميم » .

(١٤) راجع القرار الجمهورى بالقانون ١٩٦٤/٦ فى شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الانشائية وأعمال البناء ، حيث تنص المادة الأولى منه على أن :

« تصمم وتنفذ الأعمال الانشائية وأعمال البناء طبقاً لاسس التصميم والمواصفات الفنية للمواد المستعملة فيها والطرق الواجب اتباعها فى تنفيذها ، والتى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والمرافق بناء على رأى اللجنة المنصوص عليها فى المادة ٢ » ( راجع الجريدة الرسمية العدد ٥ فى ١٩٦٤/١/٦ ، والنشرة التشريعية العدد الأول ( يناير سنة ١٩٦٤ ) ص ٢٦-٢٧ .

(١٥) راجع الجريدة الرسمية العدد ٣٧ تابع فى ١٩٧٦/٩/٩ .

- راجع النشرة التشريعية العدد التاسع ( سبتمبر سنة ١٩٧٦ ) ص ٤٢٢٠ .

الذى يصدر عن الجاني ، مبتغذا مظهرا خارجيا ، يتدخل من أجله القبانون  
بتقرير العقاب (١٦) .

ويتطبيق هذا التعريف نجد أن الركن المادى فى جريمة عدم توقيع  
مهندس على الرسومات يتكون من ثلاثة عناصر : العنصر الأول يتعلق بالفعل  
السلبى المحظور وهو عدم التوقيع ، والعنصر الثانى يتعلق بشخص المرخص  
له بالتوقيع وهو المهندس ، والعنصر الثالث يتعلق بما يقع عليه الحظر وهو  
أن يكون عدم توقيع المهندس على الرسومات . وستوفى تناول شرح هذه  
العناصر الثلاثة على التوالى :

#### العنصر الأول : عدم التوقيع :

تنص المادة ٢/٥ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« ويجب أن تكون الرسومات أو أية تعديلات موقعا عليها . . . » .

وبين من هذه الفقرة أن العنصر الأول من العناصر المكونة للركن  
المادى لجريمة عدم التوقيع على الرسومات هو عدم التوقيع . فهذا العنصر  
يتعلق بالفعل السلبى المحظور وهو عدم التوقيع .

ويلاحظ أن هذا العنصر يحدث بفعل سلبى على النحو الذى يبين من  
مدلول عبارة عدم التوقيع ، ولا يتصور حدوثه بفعل ايجابى .

كما يلاحظ أن الهدف الذى استهدفه المشرع من اشتراط توقيع  
المهندس على الرسومات هو قيام قرينة على نسبة هذه الرسومات الى المهندس  
الذى وقعها . والتأكد من قيامها على أسس هندسية ضمنية ، والالتزام  
بالأصول الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت اعتماد  
الرسومات والتعديلات ، وبالتالي ضمان القضاء على الرسومات العشوائية  
التي تؤدى - فى الغالب - الى نهاية مؤسفة تحصد الأرواح وتهدر الأموال .

ويقتصر نطاق القرينة المستفادة من التوقيع هنا على أعمال التصميم  
فقط ، ولا تمتد الى العيوب الناتجة من أعمال التنفيذ (١٧) .

#### العنصر الثانى : أن يكون عدم التوقيع من مهندس :

تنص المادة ٢/٥ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

---

(١٩) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٥ ص ٢٣ .

(١٧) راجع المادة ٦٥٢ مدنى .

« يجب أن تكون الرسومات أو أية تعديلات موقعا عليها من مهندس نقابي متخصص » .

ويتبين من هذه الفقرة أن العنصر الثاني من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة عدم التوقيع على الرسومات هو عدم التوقيع من مهندس . فهذا العنصر يتعلق بشخص المرخص له بالتوقيع وهو المهندس النقابي المتخصص .

ويشترط أولا أن يكون الموقع مهندسا . وتفرق لائحة مزاولة المهن الهندسية بين المهندس المصمم والمهندس المعماري والمهندس المعماري الاستشاري .

فالمهندس المصمم تكون مسئوليته قاصرة على أعمال التصميم فقط ، وذلك بالنسبة للآتى : ١ - كل ما يتعلق بأعمال التصميم . ٢ - الالتزام بالأصول الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت اعداد الرسومات والتعديلات . ٣ - الالتزام بقرارات أئتنس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الانشائية وأعمال البناء (١٨) .

والمهندس المعماري هو الحاصل على بكالوريوس فى الهندسة المعمارية أو ما يعادلها من المؤهلات الهندسية الأخرى المعترف بها بقانون نقابة المهندسين ، وأن يكون عضوا بنقابة المهندسين . وأن يتميز بقدرته على التخطيط والتصميم المعماري والتطبيق الابتكارى والتنفيذ ، وله المام تام بفن وعلوم البناء حسب ظروف البيئة ومقتضياتها ، ويسهم فى التعمير والتشييد فى مجال التخطيط العام ويتمتع بأعماله القانونية التى تتطلبها مهنته (١٩) .

والمهندس المعماري الاستشاري هو الحاصل على بكالوريوس فى الهندسة المعمارية أو ما يعادلها نتيجة لدراسة هندسية جامعية أو كلية أو معهد هندسى معترف به ، وزاول مهنة الهندسة لمدة لا تقل عن خمسة عشر عاما على الأقل بأحد المكاتب الهندسية الخاصة أو العامة أو الهيئات الحكومية أو شركات القطاع العام أو الخاص فى المشاريع الهندسية الكبرى أو باحدى الكليات الهندسية ، وحاصل على درجة أستاذ مساعد ، وأن يكون اسمه

(١٨) الدكتور محمد زكى حواس فى « فن البناء المعاصر » ط ١٩٧٠ ص ٧٨٦ .

(١٩) الدكتور زكى حواس المرجع السابق الموضع السابق .

مسجلا في سجلات المهندسين الاستشاريين بنقابة المهندسين (٢٠) .

**وتحدد المسؤولية القانونية للمهندس المصمم حسب المأمورية المكلف بها .** فاذا اقتصر دور المهندس المعماري على القيام بوضع التصميم ، كان مسئولا عن العيوب التي تظهر في أعمال التصميم فقط . وقد ترجع هذه العيوب الى خطأ في اصول الهندسة المعمارية لقلة الدراية الفنية لديه ، او الى عدم بذل العناية الكافية في وضعه ، او الى مخالفة قوانين التنظيم بوضع التصميم على أساس مساحة أكبر مما تسمح به او على أبعاد تخالف ما نصت عليه او بالخروج على خط التنظيم .

أما اذا امتد دور المهندس المعماري ، ولم يقتصر على القيام بوضع التصميم ، بل شمل التكليف بالرقابة على التنفيذ أيضا ، كان مسئولا عن العيوب التي تظهر سواء في أعمال التصميم او في أعمال التنفيذ .

**وقد يشترك المقاول مع المهندس في المسؤولية من عيوب التصميم .** وذلك اذا كانت هذه العيوب واضحة بحيث لا تخفى على المقاول ، كما لو كانت متعلقة بمخالفة قوانين التصميم . وتقول محكمة النقض في هذا الصدد : « لئن كان الأصل أن المقاول الذي يعمل بإشراف رب العمل الذي جعله من نفسه مكان المهندس المعماري ، لا يسأل عن تدهم البناء أو عن العيوب التي يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته اذا كان ذلك ناشئا عن الخطأ في التصميم الذي وضعه رب العمل ، الا أن المقاول يشترك في المسؤولية مع صاحب العمل اذا كان على علم بالخطأ في التصميم وأقره أو كان ذلك الخطأ من الواضح بحيث لا يخفى أمره على المقاول المجرب » (٢١) .

**وينظم عقد المقاولة أساس ونطاق ضمان المهندس المعماري .** وتقول محكمة النقض في هذا الصدد : « نظم المشرع عقد المقاولة بالمادة ٦٤٦ وما بعدها من القانون المدني ، وأورد بهذه المواد القواعد المتعلقة بالمهندس المعماري باعتباره عمله في وضع التصميم والمقايضة وفي مراقبة التنفيذ من نوع الأعمال المادية للمقاولات يندرج في صورها ، وجعل قواعد المسؤولية عن تدهم البناء وسلامته تشمل المهندس المعماري والمقاول على السواء ، ما لم يقتصر المهندس على وضع التصميم ، فلا يكون مسئولا الا عن العيوب التي أتت منه . ومن ثم فإن ضمان المهندس المعماري أساسه عقد يبرم بينه

(٢٠) الدكتور زكي حواس المرجع السابق الموضع السابق .

(٢١) نقض مدني ١٩٦٥/١/٢١ مجموعة محكمة النقض ١٦ - ١ - ٨٩ - ٩٣ .

وبين رب العمل يستوجب مسئوليته عن أخطاء التصميم أو عيوب التنفيذ» (٢٢) .

ويشترط ثانيا أن يكون المهندس الموقع مهندسا نقابيا ، أى أن يكون مقيدا وعضوا بنقابة المهندسين . وقد كان القرار الجمهورى بإتقان قانون ١٩٦٢/٤٥ فى شأن تنظيم المبانى الملغى يكتفى فى وصف المهندس المرخص له بالتوقيع بهذا الوصف فقط ( المادة ١/٢ ) (٢٣) .

ويشترط ثالثا أن يكون المهندس الموقع مهندسا نقابيا متخصصا . وتقول المذكرة الايضاحية لقانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ فى إيضاح الأسباب التى دعت المشرع الى اضافة هذا الشرط : « ونظرا لأن القانون الحالى قد يشترط فى الرسومات أن تكون موقعة من مهندس ، اكتفى القانون فى وصفه بأن يكون نقابيا ، الأمر الذى لاحظت معه الأجهزة المنفذة أن بعض المهندسين النقابيين من غير التخصصات المطلوبة قد باشرُوا مهام التصميم . وقد تدارك المشروع هذا الوضع بأن نص فى المادة (٥) على وجوب أن تكون الرسومات وأية تعديلات فيها موقعة عليها من مهندس نقابى متخصص وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين » (٢٤) .

### العنصر الثالث : أن يكون عدم توقيع المهندس على الرسومات :

تنص المادة ٢/٥ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« ويجب أن تكون الرسومات أو أية تعديلات فيها . . . » .

ويبين من هذه الفقرة أن العنصر الثالث من العناصر المكونة للركن المادى للجريمة هو أن يكون عدم توقيع المهندس على الرسومات . فهذا العنصر يتعلق بما يقع عليه الحظر وهو أن يكون عدم توقيع المهندس على الرسومات .

---

(٢٢) نقض مدنى ١٩٧٣/١١/٢٧ مجموعة محكمة النقض ٢٣ - ٣ - ١١٤٦ - ١٩٩ .

- تنص المادة ٦٤٦ مدنى على أن : « المقالة. عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن

يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا لقاء أجر يتعهد به المتعاقد الآخر » .

(٢٣) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ١١٢ ص ٣٢٦ .

(٢٤) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ١١٢ ص ٣٢٧ .

ويقصد بالرسومات هنا الرسومات المعمارية الانشائية والتنفيذية  
التي تحددها اللائحة التنفيذية لقانون المباني الحالى ١٠٦/١٩٧٦ (٢٥) .

وقد بدأت اللائحة التنفيذية للقانون بتعريف اصول الرسومات بأنها  
هى النسخ المطبوعة التى يوقع عليها المهندس المصمم ( المادة ٢٤ ) .

### ثم حددت اللائحة التنفيذية الرسومات المطلوبة بقولها :

« يقدم طلب الترخيص فى اجراء الأعمال المنصوص عليها فى المادة  
(٤) من قانون توجية وتنظيم أعمال البناء ، على النموذج الخاص بالعمل  
المطلوب الترخيص به ، مرفقا به المستندات الآتية :

#### أولاً :- بالنسبة للانشاء أو التعديل :

(١) . . . . .

(٢) . . . . .

(٣) . . . . .

(٤) ثلاث صور من الرسومات التنفيذية للمساقط الأفقية للأدوار  
المختلفة، والواجهات والقطاعات الرأسية للمشروع بمقياس لا يقل عن  
١ : ٥٠ .

(٥) ثلاث صور مبينا عليها تفاصيل الرسومات الانشائية الخاصة  
بالمبنى شاملة الأساسات بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ٥٠ .

(٦) ثلاث صور من رسومات الأعمال الصحية والكهربائية والمياه  
وتوصيلات المجارى بمقياس لا يقل عن ١ : ٥٠ وفى حالة عدم اتصال  
المبنى بشبكة المجارى تقدم ثلاث صور من أعمال الصرف الخاص .

(٧) ثلاث صور من الرسومات التنفيذية لأعمال التدفئة والتهوية  
والتكييف المركزى وغيرها من الأعمال ذات الطابع الخاص التى يجرى  
انشاؤها فى بعض المباني .

(٨) ثلاث صور من رسومات الأماكن المخصصة لايواء السيارات .

---

(٢٥) راجع قرار وزارة الاسكان ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون

رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجية وتنظيم أعمال البناء .

- راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٧٠ فى ١٧٨/٣/٤٥ .

- راجع النشرة التشريعية العدد الثالث ( مارس سنة ١٩٧٨ ) ص ١٥٠٤ .

مبيناً عليها توزيع السيارات وعددها وأماكنها، وممرات الحركة داخل هذه الأماكن .

**ثانياً :** بالنسبة لأعمال التديم والترميمات التي تزيد قيمتها عن ٥٠ جنية فأكثر أو أعمال الترميمات والتديم البسيطة مهما بلغت قيمتها ، اذ كانت تمس الناحية الانشائية أو التكوين المعماري للمبنى :

(١) .

(٢) ثلاث صور المساقط الأفقية والرسومات الانشائية التنفيذية موضحة عليها كافة الأعمال المطلوب تدعيمها أو ترميمها ، وذلك بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ٥٠ .

**رابعا :** بالنسبة لطلبات الترخيص بالتعديل في المباني :

(١) .

(٢) ثلاث صور من الرسومات المعمارية والانشائية للأجزاء المطلوب تعديلها ( المادة ٥١ من اللائحة ) (٢٦) .

ويلاحظ أن العنصر الثالث من الركن المادي للجريمة لا يقتصر على عدم توقيع المهندس على الرسومات فقط ، بل يشمل كذلك أية تعديلات في تلك الرسومات المقدمة ابتداءً . وتنص اللائحة التنفيذية للقانون في هذا الصدد على أن : « يقدم طلب الترخيص في ادخال التعديل أو التغيير الجوهرى فى الرسومات المعتمدة ، والذي يمس من الناحية المعمارية أو الانشائية أو يؤثر فى جوهر التصميم أو يغير من أوجه الاستعمال موقعا عليه من الطالب ، ومرفقا به رسم ثلاث صور لتفاصيل الأجزاء المطلوب تعديلها معماریاً وانشائياً بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ٥٠ .

أما التعديلات البسيطة التي تقتضيها ظروف التنفيذ مثل انحراف مواضع الفتحات واختلاف أبعاد بعض مرافق البناء وترحيل بعض الحوائط ، فيكتفى فى شأنها بتقديم أصول الرسومات المعتمدة الى الجهة المختصة بشئون التنظيم لاثبات التعديل عليها ، ( المادة ٥٣ ) (٢٧) .

-----

(٢٦) المادة ٥١ من اللائحة مستبدلة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨ .

(٢٧) راجع النشرة التشريعية العدد الثالث ( مارس سنة ١٩٧٨ ) ص ١٥٣٩ .

### (١١٤) الركن المعنوى للجريمة :

قلنا أن الفقه يعرف الركن المعنوى للجريمة بوجه عام بأن يكون النشاط الجنائي الذي يصدر عن الجاني ، ويتخذ مظهرا خارجيا ، ويتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب ، قد صدر عن ارادة آثمة ، أى نتيجة خطأ يسند لمرتكبه ، أى عن قصد جنائي .

وقلنا أن الفقه يعرف القصد الجنائي بأنه تعمد ارتكاب الجريمة كما عرفها القانون ، أى توجيه الارادة لاحداث أمر يعاقب عليه القانون عن علم بالفعل ، ومع العلم بتحريمه قانونا . فهو يتكون من عنصرين : الأول : ارادة الفعل المكون للجريمة عن علم بحقيقته . والثانى : العلم بأن القانون يحرم الفعل ويعاقب عليه . وتوافر العنصرين لازم لوجود القصد الجنائي ، غير أن العنصر الثانى مفترض فى حق الفاعل ، فلا يقبل منه الاعتذار بجهل القانون (٢٨) :

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات نجد أن القصد الجنائي مفترض فى تلك الجريمة . ذلك أن المشرع وإن لم ينص صراحة على المسئولية المفترضة فى هذه الجريمة فى المادة ٢/٥ من قانون المباني الحالى ١٠٦/١٩٧٦ ، إلا أن ذلك يستخلص عن طريق استقراء نصوص القانون . فقد افترض المشرع توافر القصد الجنائي فى هذه الجريمة من مجرد عدم توقيع المهندس على الرسومات . فهنا يفترض للمشرع توافر القصد الجنائي العام ، ولا يستلزم توافر القصد الجنائي الخاص لتحقيق أركان هذه الجريمة .

### (١١٥) العقوبة المقررة للجريمة :

يعرف الفقه العقوبة (Peine) بوجه عام بأنها الجزاء (Sanction) الذى يفرضه القانون لمصلحة الهيئة الاجتماعية على كل من يثبت ارتكابه جريمة (٢٩) .

وبتطبيق هذا التعريف نجد أن العقوبة المقررة لجريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات تتمثل فى الجزاء الذى يفرضه المشرع لمصلحة الهيئة

(٢٨) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٦٥ ص ١٦٣ .

(٢٩) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٦٨ ص ١٦٧ .

الاجتماعية في المادتين ١/٢٢ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ مستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ وهو العقوبة الأصلية ، والمادة ١/٢٢ مكررا مستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ وهو العقوبة التكميلية (٣٠) .

فتنص المادة ١/٢٢ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ مستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على العقوبة الأصلية بقولها :

« مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أي قانون آخر ، يعاقب بالحبس وبغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال ، أو بإحدى هاتين العقوبتين ، كل من يخالف أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٦ مكررا ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية الصادرة تنفيذا له ، » .

كما تنص المادة ١/٢٢ مكررا من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ مستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على العقوبة التكميلية بقولها :

« يجب الحكم فضلا عن العقوبات المقررة في هذا القانون بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك فيما لم يصدر بشأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينوبه بإزالة أو التصحيح » .

ويبين من هاتين المادتين الآتي :

١ - أن العقوبة الأصلية المقررة للجريمة التامة هي الحبس والغرامة أو أحدهما . والحبس حده الأدنى يوما واحدا وحده الأقصى ثلاث سنوات طبقا للقواعد العامة ( المادة ١/١٨ عقوبات ) . والغرامة نسبية لا تتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بإحدى هاتين العقوبتين .

ويلاحظ أن المادة ١/٢٣ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ لم تنص على عقاب الشروع في جريمة عدم

---

(٣٠) راجع - تطور العقوبة الأصلية المقررة للجريمة (Peine principale) على امتداد قرن من الزمان ، منذ الأمر العالي الصادر في ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ حتى القانون ١٩٨٤/٥٤ الذي نظم قواعد التضالغ في جرائم المباني ، حيث تدرجت عقوبة الغرامة من خمسة قروش في الأمر العالي المذكور حتى وصلت إلى خمسين ألف جنيه في القانون ١٩٨٢/٢ قبل الغائه . - راجع البند ٦٨ ص ١٦٧ .

توقيع مهندس على الرسومات ، ومن ثم فلا يمكن تجريمه طبقا للقواعد العامة ( المادة ٤٧ عقوبات ) ، وعلى ذلك فان هذه الجريمة لا تقع إلا تامة .

٢ - أن العقوبة التكميلية الوجوبية المقررة زيادة على العقوبة الأصلية - حيث وجه المشرع الخطاب في تقريرها الى القاضي فالزمه في جميع الأحوال بالحكم على الجاني بها - فهي الزام بباستكمال توقيع المهندس على الرسومات المخالفة أو أية تعديلات فيها بما يجعلها متفقة مع أحكام القانون .

## (١١٦) القواعد الخاصة بالتصالح :

### ١ - الأحكام المستحدثة للتصالح :

تنص المادة ٣ من القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المباني ٢٠٦/١٩٧٦ ( مستبدلة بالقانون ١٩٨٤/٥٤ ) على أنه :

١ - يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له - قبل العمل بهذا القانون - أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال مهلة تنتهي في ٧ يولية سنة ١٩٨٥ ، لوقف الاجراءات التي اتخذت أو تتخذ ضده .

٢ - وفي هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة ، بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في مدة لا تجاوز شهرا ، فاذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح والممتلكات ، أو تتضمن خروجاً على خط التنظيم ، أو لقيود الارتفاع المقررة في قانون الطيران المدني الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ ، وجب عرض الأمر على المحافظ لاصدار قرار الازالة أو التصحيح وفقا لحكم المادة ١٦ من ذلك القانون .

٣ - وتكون العقوبة في جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالي :

١٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تجاوز ٢٠ ألف جنيه .

٢٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تجاوز ٥٠ ألف جنيه .

٥٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تجاوز ٢٠٠ ألف جنيه .

٧٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة لما زاد على ذلك .

- ٤ - وتعفى جميع الأعمال المخالفة التي لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة في هذه المواد .
- ٥ - وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ، ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائي . ويوقف نظر الدعاوى المنظورة بحكم القانون للمدة المشار إليها في الفقرتين الأولى والثانية .
- ٦ - وتؤول حصيلة الغرامة المنصوص عليها في هذه المادة إلى حساب تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي بالمحافظة ، وتخصص للصرف منها على أغراضه . كما يخصص جانب منها لمكافأة اللجان الفنية طبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية .
- ٧ - وتسرى أحكام هذه المادة على جميع مدن الجمهورية والقرى التي يصدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان بتطبيق القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ عليها ، وذلك فيما عدا المناطق والأحياء التي يصدر بتجديدها قرار من الوزير المختص ، خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون .
- ويلاحظ على هذه المادة أنها مستحدثة بمعرفة اللجنة المشتركة** من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ، والشئون الدستورية والتشريعية ومكتب لجنة الحكم المحلي والتنظيمات الشعبية ، حيث لم يكن يتضمنها مشروع القانون المقدم من الحكومة . وقد بينت مناقشة مجلس الشعب الأسباب التي دعت اللجنة المشتركة إلى استحداث هذه المادة ، وأهمها معالجة الأحوال الشاذة التي نجمت عن تطبيق أحكام القانون ١٩٨٢/٢ الذي غالى في تشديد العقوبة إلى أقصى مدى ، مستهدفاً بذلك الضرب على أيدي كبار الملاك المغامرين الذين يرتفعون بالعمارات الشاهقة المخالفة ، ولكن كانت لهذا التشديد آثاراً جانبية سيئة أدت إلى وقوع الظلم على كثيرين من صغار الملاك الذين يقومون ببناء بيتاً صغيراً متواضعاً لا تصل تكلفته الفعلية إلى الحد الأدنى لعقوبة الغرامة المشددة (٣١) و (٣٢) .

---

(٣١) راجع النص الكامل لمناقشة مجلس الشعب لمشروع القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ ، بصدد المادة الثالثة المستحدثة ، بخصوص القواعد الخاصة بالتصالح ، ذلك لأهميتها في إلقاء الضوء على المادة المذكورة قبل تعديلها بالقانون ١٩٨٤/٥٤ ( راجع مضبطة مجلس الشعب بجلسة ١٩٨٣/٦/٥ - و هـ (٣) ص ١٨١ من هذا الكتاب ) .

(٣٢) راجع النص الكامل لتقرير اللجنة المشتركة من لجنتي الإسكان والمرافق العامة والتعمير ، والشئون الدستورية والتشريعية ، ومكتب لجنة الحكم المحلي والتنظيمات الشعبية ، بصدد المادة الثالثة المستحدثة ، بخصوص القواعد الخاصة بالتصالح ، وذلك لأهميته في إلقاء الضوء على المادة المذكورة قبل تعديلها بالقانون ١٩٨٤/٥٤ - هـ (٤) ص ١٨٤ من هذا الكتاب ) .

ويبين من استقراء نص هذه المادة قبل وبعد التعديل الوارد عليه ، أن القانون ١٩٨٤/٥٤ قد استحدث ثلاثة أحكام هي :

١ - تعديل الفقرة الأولى من المادة بخصوص السريان الزمني للتصالح ، وذلك باستبدال عبارة « مهلة تنتهى فى ٧ يونية سنة ١٩٨٥ » بعبارة « ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون » ، وهذا يعنى مد المهلة التشريعية للتصالح التى كانت تنتهى خلال ستة شهور من تاريخ العمل بهذا القانون من ١٩٨٣/٦/٨ الى ١٩٨٣/١٢/٧ ، فأصبحت المهلة تنتهى فى ٧ يونيو سنة ١٩٨٥ . ثم مدت المهلة الى ٧ يونيو ١٩٨٧ بقانون التصالح الثالث ١٩٨٦/٩٩ .

٢ - تعديل الفقرة الثانية من المادة المذكورة بخصوص الشرط الثالث من شروط التصالح ، وذلك باستبدال عبارة « أو لقيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ » بعبارة « أو مجاوزة للحد الأقصى للارتفاع المحدد قانونا » ، وهذا يعنى أن التصالح فى مخالفات المبانى كان مقيدا بعدم مجاوزة الحد الأقصى للارتفاع المحدد قانونا أيا كان هذا القانون ، وبالتالي لم يكن من الجائز التجاوز عن التجاوزات فى الارتفاعات المحددة فى قانون المبانى . أما بعد التعديل فقد أصبح التصالح فى مخالفات المبانى خاضعا لقيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى فقط ، وبالتالي يكون من الجائز التجاوز عن التجاوزات فى الارتفاعات المحددة فى قانون المبانى .

٣ - اضافة فقرة جديدة للمادة هى الفقرة الرابعة التى استحدثت حكما جديدا يقضى بتقرير اعفاء جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة (٣٣) .

٢ - معنى التصالح فى المبانى :

من التشريعات الجنائية الخاصة المنصوص فيها على التصالح القانون ١٩٨٤/٥٤ بتعديل القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦ فى المادة الثالثة السالفة . ويلاحظ أن المادة المذكورة لم تشر صراحة الى كلمات الصلح أو التصالح أو المصالحة ، الا أن العمل جرى على اطلاق كلمة التصالح على هذه المادة . ولعل الذى أدى الى ذلك هو ما ورد

عند مناقشة أحكام مشروع القانون ١٩٨٤/٥٤ فى مجلس الشعب حيث  
اعتبرها بعض الأعضاء ( مادة المصالحة ) (٣٤) .

**ويقصد بالتصالح فى قانون المبانى معنا خاصا يختلف عن معنى**  
التصالح فى غيره من التشريعات الجنائية الخاصة . فليس المقصود به التغاضى  
عن جريمة موضوعية نظير مقابل معين ، بل المقصود به التغاضى عن جريمة  
شكلية نظير مقابل معين . ففى جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات ،  
تكون هذه الرسومات قائمة على أسس هندسية صحيحة وملتزمة بالأصول  
الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت اعداد الرسومات  
والتعديلات وأن كل المخالفة الحاصلة هى أنها غير موقعة من مهندس نقابى  
متخصص . فاذا تم استدراك هذا النقص باستكمال توقيع المهندس على  
الرسومات المخالفة أو أية تعديلات فيها أصبحت متفقة مع أحكام القانون .

**وتحدد طبيعة التصالح فى قانون المبانى بأنه تصالح اختياري**  
ليس فيه أى إجبار ، فيجوز للمخالف أن يتقدم أو لا يتقدم بطلب التصالح  
حسب مصلحته فى ذلك ، على النحو الذى يجرى به نص المادة ١/٣ من  
القانون ١٩٨٣/٣٠ سواء قبل أو بعد التعديل بالقانون ١٩٨٤/٥٤ . فقد  
يرى المتهم أن تقديم طلب وقف الاجراءات وسلوك طريق التصالح لا يحقق  
صالحه بل يضر به ، تأسيسا على أنه لم يرتكب الجريمة أصلا وبالتالي تنتفى  
التهمة فى حقه ويستحق البراءة . وفى هذه الحالة أوجبت محكمة النقض  
على محكمة الموضوع استظهار الركن المادى للجريمة لمعرفة الجانى  
الحقيقى (٣٥) .

ويلاحظ أنه بالرغم من أن طبيعة التصالح فى قانون المبانى أنه  
اختياريا وليس اجباريا ، فيجوز للمخالف أن يتقدم أو لا يتقدم بطلب  
التصالح حسب مصلحته فى ذلك - كما قلنا - إلا أن محكمة النقض قد  
ذهبت فى أحدث أحكام المبانى الى استعمال الحق المقرر لها قانونا فى شأن  
جالات واجراءات الطعن فى المواد الجنائية طبقا للمادة ٢/٣٥ من القانون  
١٩٥٩/٥٧ وقامت من تلقاء نفسها بنقض الحكم لمصلحة المتهم على أساس  
القانون الأصلح للمتهم ، مفسحة له المجال لتطبيقه اذا تحققت موجباته أى  
إذا تحققت شروط تطبيقه (٣٦) .

(٣٤) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٧٣ من ١٨٦ وما بعدها .

(٣٥) نقض جنائى ١٩٦٩/٤/٢١ مجموعة محكمة النقض ٢٠ - ٢ - ٥١٧ - ١٠٨ .

(٣٦) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٧٤ من ١٩٠ .

### ٣ - السريان الزماني للتصالح :

قلنا ان المحاكم الدنيا ذهبت الى تطبيق السريان الزماني لقانون التصالح تطبيقا خاطئاً ، استنادا الى حكم النقض الجنائي الصادر ، بجلسة ١٩٨٤/٥/٦ في الطعن ٥٣/٦٤٣٥ قضائية ، والقاضي باعتبار أن قانون التصالح ١٩٨٤/٥٤ أصيلح للمتهم في حكم المادة الخامسة من قانون العقوبات ، وينطبق على كافة الوقائع سواء السابقة أو اللاحقة عليه ، وسواء قدم أو لم يقدم طلب التصالح ، وأيا كان وصف المخالفة ما دامت أقل من عشرة آلاف جنيه ، وذلك لثلاثة أسباب :

**الأول :** أن المقرر قانونا أن القانون الأصلح للمتهم يسرى بأثر فوري .

**والثاني :** أن المادة ٣/١ و ٤ من القانون ١٩٨٤/٥٤ تنص على أنه : « وتكون العقوبة في جميع الأحوال غرامة على الوجه التالي « . . . » » ونعفى جميع الأعمال المخالفة التي لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامات المقررة في هذه المادة ، .

**والثالث :** أن المشرع لم يسعفنا بقانون آخر ينظم العلاقة فيما بعد فترة انتهاء سريان قانون التصالح في ١٩٨٥/٦/٨ (٣٧) .

وقلنا ان وجه الخطأ في مذهب المحاكم الدنيا يتلخص في الرد على الأسباب الثلاثة السالفة على النحو الآتي :

**الأول :** انه اذا كان صحيحا أن القانون الأصلح للمتهم يسرى بأثر فوري على النحو الوارد بالمادة ١/٥ من قانون العقوبات ، الا أن هذا السريان ينحصر على القوانين المؤقتة ، التي تتضمن فترة محددة لسريانها على النحو الوارد بالمادة ٤/٥ من قانون العقوبات والمادة ١/١ من قانون التصالح ١٩٨٤/٥٤ .

**والثاني :** أن عيسارتى الفقرتين ٣ و ٤ من المادة الأولى من قانون التصالح جاءتا بصدد بيان حدود العقوبة المقررة ، في حين تسبقهما الفقرة الأولى من ذات المادة بصدد بيان الشروط الواجب توافرها ابتداء في الواقعة المخالفة وأولها أن يكون وقوع المخالفة قبل العمل بقانون التصالح أي قبل يوم ١٩٨٣/٦/٨ ، بالإضافة الى باقي الشروط الأخرى وهي :

١ - أن تكون المخالفة مؤثمة طبقا لأحكام قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ .

١ - أن تكون المخالفة خطرا على الأرواح والممتلكات .

٣ - ألا تتضمن المخالفة خروجاً على خط التنظيم .

٤ - ألا تتضمن المخالفة خروجاً على قيود الارتقاع المقررة في قانون الطيران المدني .

٥ - أن يقدم المخالف طلب التصالح خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونيو ١٩٨٥ ، ثم مدت المهلة الى ٧ يونيو ١٩٨٧ بقانون التصالح الثالث ٩٩/ ١٩٨٦ .

**والثالث :** ان عدم اسعاف المشرع بقانون آخر ينظم العلاقة بعد فترة انتهاء سريان قانون التصالح الثانى فى ١٩٨٥/٦/٧ لا يعد مبررا لتطبيق القانون تطبيقا خاطئا ، ثم أن حكم النقض السالف لا يعد سندا لهذا التطبيق ، لأن محكمة النقض لم تقطع بتطبيق قانون التصالح على الواقعة المعروضة باعتباره قانون أصلي ، بل كل ما فعلته هو أنها أفسحت المجال لتطبيقه اذا تحققت موجباته - كما قالت المحكمة - أى اذا تحققت شروط تطبيقه (٣٨) .

#### ٤ - السريان المكاني للتصالح :

يبين من المادة ٧/٣ من القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل بالقانون ٥٤/ ١٩٨٤ أن القاعدة العامة فى السريان المكاني للتصالح هى سريانه على جميع مدن الجمهورية ، أما سريانه على القرى فيكون بقرار من الوزير المختص بالاسكان ، وهذا أمر طبيعى ، لأنه اذا كان قانون المباني الحالي ١٠٦/ ١٩٧٦ لا يسرى أصلا على قرية معينة ، فلا يتصور نشوء جريمة مباني بتلك القرية ، وبالتالي فلا حاجة لسريان القواعد الخاصة بالتصالح عليها .

ويستثنى من القاعدة السابقة المناطق والأحياء التى يصدر بتحديد قرار من الوزير المختص بالاسكان ، بناء على طلب المحافظ المختص ، خلال ثلاثة شهور من تاريخ العمل بقانون المباني الحالي ١٠٦/ ١٩٧٦ فى ٩/٩/ ١٩٧٦ .

(٣٨) يشاركنا هذا الراى الأستاذ طارق صفى الدين مدير نيابة البلدية بالاسكندرية

( حينئذ ) .

- البندان ٧٧ و ٨١ ص ١٩٧ و ٢١٩ .

ويلاحظ أن المادة ١/٢٩ و ٢ من قانون المباني الحال المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ تنص على سريان أحكام الباب الثاني من هذا القانون على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لقانون الحكم المحلي . ويجوز لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياسية أو تحقيقا لغرض قومي أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران اعفاء مدينة أو قرية أو جهة من تطبيق أحكام الباب الثاني من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك دون مساس بحقوق الغير .

ويستفاد من المادة الأخيرة ، أن القاعدة العامة هي سريان الباب الثاني من قانون المباني الحال ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على جميع عواصم المحافظات والمدن والقرى ، إلا القرى التي تستثنى للأسباب المذكورة . بينما يستفاد من المادة الأولى أن القاعدة العامة هي سريان الأنواع الخاصة بالتصالح على جميع مدن الجمهورية سواء كانت عاصمة لمحافظة من عدمه ، ولا تسرى على القرى إلا بقرار من الوزير المختص بالسكان . وهذا الحكم الأخير هو الواجب التطبيق بخصوص القواعد الخاصة بالتصالح عملا بالقاعدة الأصولية التي تقضى بأن الخاص يفيد العام (٣٩) .

## ٥ - شروط التصالح :

تنص المادة ١/٣ و ٢ من القانون ١٩٥٤/٥٤ المعدل للقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« - يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له - قبل العمل بهذا القانون - أن يقدم طلبا إلى الوحدة المحلية المختصة ، خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونية سنة ١٩٨٥ لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده .

٢ - وفى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، فى مدة لا تجاوز شهرا . فاذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح والممتلكات ، أو تتضمن خروجاً على خط التنظيم ، أو لقيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ ، وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لاصدار قرار بالازالة أو التصحيح وفقا لحكم المادة ١٦ من ذلك القانون ، .

---

(٣٩) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٧٥ ص ١٩٤ .

- ويبين من هاتين الفقرتين أن شروط التصالح خمسة هي: على التوالى : .
- ١ - أن تكون المخالفة مؤتمة طبقا لأحكام قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ .
  - ٢ - ألا تشكل المخالفة خطرا على الأرواح والممتلكات .
  - ٣ - ألا تتضمن المخالفة خروجاً على خط التنظيم .
  - ٤ - ألا تتضمن المخالفة خروجاً على قيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى .
  - ٥ - أن يقدم المخالف طلب التصالح خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونيو ١٩٨٥ ، ثم مدت المهلة الى ٧ يونيو ١٩٨٧ بقانون التصالح الثالث ٩٩/ ١٩٨٦ (٤٠) .

## ٦ - اجراءات التصالح :

يبين من المادة ١٦ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ أن اجراءات التصالح تشمل : تشكيل لجان التصالح واختصاص لجان التصالح والاختصاصات المخولة للمحافظ .

فتشكل **لجان التصالح** بقرار من المحافظ المختص أو من ينيبه المحافظ فى ذلك . وقد يصدر المحافظ قرارا بتشكيل لجنة واحدة للتصالح أو أكثر من لجنة حسب ظروف كل محافظة وعدد مخالفات المباني الموجودة بها وعدد طلبات التصالح المقدمة اليها . ولجنة التصالح فنية ثلاثية ، يشترط فى أعضائها توافر ثلاثة شروط : **الاول** : أن يكونوا من المهندسين المعماريين والمدنيين . **والثانى** : أن يكونوا من المهندسين غير العاملين بالجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فى المحافظة المعينين فيها . **والثالث** : أن تكون لهم خبرة لا تقل عن عشر سنوات فى أعمال هندسة العمارة والمدنى .

وتختص **لجان التصالح** بإبداء الرأى فى طلبات التصالح التى تعرض عليها . وهذا الرأى استشارى لا يلزم المحافظ ، الذى يملك الأخذ أو عدم الأخذ به .

**والاختصاصات المخولة للمحافظ** لا تخرج عن فرضين : اما اصدار القرار بالموافقة على قبول التصالح ، وذلك فى حالة الموافقة على الرأى المبدى

من لجان التصالح يقبل التصالح عن المخالفة المعروضة . واما اصدار القرار المسبب بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة الموقوفة بالطريق الإداري ، خلال ١٥ يوما على الأكثر من تاريخ اعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليها في المادة ١٥ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بإقانون ١٩٨٣/٣٠ ، وذلك في حالة الموافقة على الرأي المبدي من لجان التصالح بعدم قبول التصالح عن المخالفة المعروضة (٤١) .

#### ٧ - أحكام التصالح :

يبيّن من المادة ٣/٣ و ٤ و ٥ و ٦ من القانون ١٩٨٣/٣٠ المستبدلة بالقانون ١٩٨٤/٥٤ أن الكلام عن أحكام التصالح يتطلب الكلام عن النقاط الآتية : الاختصاص النوعي والمحل بنظر الجريمة ، وقف الدعوى المنظورة أمام المحكمة ، الحكم في الدعوى الجنائية .

#### الاختصاص النوعي والمحل بنظر الدعوى :

ينعقد الاختصاص النوعي بنظر جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات لمحكمة الجناح الجزئية - محكمة جناح البلدية كما في القاهرة والاسكندرية - وذلك بعد أن تحددت طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية طبقا للقواعد العامة بأنها من نوع الجناح ( المادة ٢١٥ أ ج ) .

وينعقد الاختصاص المحل بنظر تلك الجريمة لأى من الأماكن الثلاثة الآتية : المكان الذى وقعت فيه الجريمة أى محكمة الجناح الجزئية الواقع فى دائرتها العقار المخالف ، أو المكان الذى يقيم فيه المتهم ، أو المكان الذى يقبض فيه على المتهم طبقا للقواعد العامة ( المادة ٢١٧ أ ج ) .

#### وقف الدعوى المنظورة أمام المحكمة :

يبيّن من نص المادة ٥/٣ من القانون ١٩٨٣/٣٠ المستبدلة بالقانون ١٩٨٤/٥٤ أن أحكام التصالح تسرى أمام جميع درجات التقاضى ، سواء أمام محكمة الجناح الجزئية أو محكمة الجناح المستأنفة ، وذلك بشرط واحد هو ألا يكون قد صدر فى الدعوى الخاصة بعدم توقيع مهندس على الرسومات حكم نهائى .

(٤١) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٨٢ ص ٢٢٩ .

ويتحدد نطاق الوقف هنا بأنه يشمل وقف الدعاوى المنظورة أمام المحكمة . ويقصد بالدعاوى المنظورة الدعاوى التي ما زالت في دور المرافعة، حتى ولو كانت محجوزة للحكم ، إذ في هذه الحالة يتعين إعادة الدعوى للمرافعة ، طالما إن العبرة هي صدور حكم نهائي في الدعوى .

وتتحدد طبيعة الوقف هنا بأنه وقف وجوبى بقوة القانون أو بحكم القانون على النجوى الذي جرى به نص القانون ١٩٨٤/٥٤ ، باعتبار أن هذا القانون أصحح للمتهم إذ أنه ينشئ مركزاً أو وضعاً أصحح له من القانون القديم .

وتتحدد مدة الوقف بالمدة المشار إليها في الفقرتين الأولى والثانية من المادة الثالثة من القانون ١٩٨٣/٣٠ المستبدلة بالقانون ١٩٨٤/٥٤ . والمدة المشار إليها في الفقرة الأولى خاصة بالشروط الحاميين من شروط التصالح وهو أن يقدم المخالف طلب التصالح خلال مهلة تنتهى في ٧ يونيو ١٩٨٥ . والمدة المشار إليها في الفقرة الثانية خاصة بمعاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٦ من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ في مدة لا تتجاوز شهراً .

#### الحكم في الدعوى الجنائية :

يبين من المادة ٣/٣ و ٤ من القانون ١٩٨٣/٣٠ المستبدلة بالقانون ١٩٨٤/٥٤ أن الحكم في الدعوى الجنائية لا يتعدى أربع حالات :

الأولى : إذا لم تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه ، وقبل فيها التصالح .

الثانية : إذا لم تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه ، ورفض فيها التصالح .

الثالثة : إذا تجاوزت قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه ، وقبل فيها التصالح .

الرابعة : إذا تجاوزت قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه ، ورفض فيها التصالح (٤٢) .

---

(٤٢) راجع المزيد من التاصيل والتفصيل البند ٨٦ ص ٢٣٢ .

## ٨ - مقترحاتنا للتصالح :

بعد الاستعراض السالف للقواعد الخاصة بالتصالح ، نقترح على  
المشرع تقنين الواقع الجارى عليه العمل ، بإزالة الخلاف العملى حول السريان  
الزماني لقانون التصالح ، حتى يجد مذهب المحاكم الدنيا فى التطبيق سنده  
التشريعى ، وذلك على النحو الآتى :

- ١ - الغاء صفة التأقيت عن القانون ١٩٨٤/٥٤ ، وذلك بحذف عبارة  
« قبل العمل بهذا القانون » .
- ٢ - الغاء شرط تقديم طلب التصالح الى الادارة المحلية المختصة ،  
بذلك بحذف عبارة « أن يقدم التصالح الى الوحدة المحلية المختصة » .
- ٣ - عدم تحديد مدة وقف الاجراءات بشهر ، وذلك بحذف عبارة  
« وفى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات ٠٠٠ مدة لا تجاوز شهرا » .
- ٤ - الغاء لجان التصالح المعوقة التى أثبتت العمل عدم جدواها ، وذلك  
بحذف عبارة « الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة  
المنصوص عليها فى المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ » .
- ٥ - اعادة صياغة الفقرتين الأولى والثانية من المادة الثالثة من القانون  
رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل لبعض أحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى  
شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء على النحو الآتى :

- ١ - كل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦  
أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة الاستفادة من أحكام هذه المادة .
- ٢ - وفى هذه الحالة يشترط الآتى : ١ - أن تكون المخالفة مؤثرة طبقا  
لأحكام قانون المباني الحالى ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ٢ - ألا تشكل المخالفة خطرا  
على الأرواح والممتلكات ٣ - ألا تتضمن المخالفة خروجاً على خط التنظيم .
- ٤ - ألا تتضمن المخالفة خروجاً على القيود المقررة فى قانون الطيران المدنى  
رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ ، (٤٣) .

## المبحث الثانى جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين

### (١١٧) تمهيد :

ندرس فى هذا المبحث جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين ، وتشمل خطة الدراسة البنود الآتية :

تعريف الجريمة ، طبيعة الجريمة ، الركن الشرعى للجريمة ، الركن المادى للجريمة ، الركن المعنوى للجريمة ، العقوبة المقررة للجريمة ، القواعد الخاصة بالتصالح ، والتطبيقات العملية للجريمة .

### (١١٨) تعريف الجريمة :

جرى قانون المباني الحالى ١٠٦/١٩٧٦ مجرى قانون العقوبات العام ، فلم يعرف جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين (١) .

ويمكن تعريف الجريمة بأنها الجريمة التى لا يتم فيها تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين : المرحلة الأولى : ويصرح فيها بتنفيذ أعمال الأساسيات حتى منسوب أرضية الدور الأرضى ، والمرحلة الثانية : ويصرح فيها باستكمال باقى الأعمال المرخص بها ، اذا التزم المرخص له بأحكام القانون ولائحته التنفيذية ( المادة ١/٦ مكررا من القانون ١٠٦/١٩٧٦ ، مضافة بالقانون ٢٥/١٩٩٢ ) (٢) .

### (١١٩) طبيعة الجريمة :

١ - طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية :

( من نوع الجنح ) :

قلنا ان الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى جسامتها النسبية الى

(١) المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٥ ص ٢٣ .

(٢) الجريدة الرسمية العدد ٢٢ مكررا فى ١/٧/١٩٩٢ .

ثلاثة أنواع هي : الجنائيات والجنح والمخالفات ( المادة ٩ عقوبات ) • وضابط  
التفرقة بين هذه الأنواع هو العقوبة الأصلية المقررة في القانون للجريمة •  
فإذا كان العقاب المقرر للجريمة مما نص عليه في المادة ١٠ عقوبات فهي  
جناية • وإذا كان العقاب مما نص عليه في المادة ١١ عقوبات فهي  
مخالفة (٣) •

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة  
على مرحلتين ، نجد أن العقوبة الأصلية التي قررها القانون لتلك الجريمة  
هي عقوبة الحبس والغرامة ، ومن ثم فتحدد طبيعة الجريمة بأنها جنحة  
( المادة ٢٢ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ) •

## ٢ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعى :

( مجرمة فى تشريع خاص ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها الشرعى الى جرائم  
ينص عليها قانون العقوبات العام ١٩٣٧/٥٨ ، وإلى جرائم تنص عليها  
التشريعات الجنائية الخاصة ، ذلك أن النصوص المقررة للجرائم والعقوبات  
الما ترد فى مواضع عديدة من التشريع ، فمنها ما نص عليه فى مجموعة  
قانون العقوبات ، ومنها ما نص عليه فى تشريعات خاصة تنظم موضوعات  
شتى تملئها الحاجات المتجددة للمجتمع (٤) •

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة  
على مرحلتين ، نجد أن تجريمها ورد فى تشريع خاص ، هو القانون ١٠٦/  
١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقوانين ١٩٨٣/٣٠  
و ١٩٨٤/٥٤ و ١٩٨٦/٩٩ و ١٩٩٢/٢٥ •

## ٣ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادى :

( ايجابية - وقتية - بسيطة ) :

قلنا ان الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المادى الى الفعل  
أو الامتناع الذى يعاقب عليه القانون الى ستة أنواع : جرائم ايجابية وجرائم

---

(٣) المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٦ ص ٢٤ •

(٤) أهمية التفرقة بين الجرائم الواردة فى قانون العقوبات والجرائم الواردة فى التشريعات  
الخاصة البند ٨ ص ٢٦ •

سلبية ، جرائم وقتية وجرائم مستمرة ، جرائم بسيطة وجرائم اعتيادية .  
وضابط التفرقة بين النوعين الأول والثاني هو مظهر نشاط الجاني المعاقب  
عليه . وضابط التفرقة بين النوعين الثالث والرابع هو توقيت نشاط الجاني  
أو استمراره . وضابط التفرقة بين النوعين الخامس والسادس هو وحدة  
أو تكرار نشاط الجاني (٥) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة  
على مرحلتين ، نجد أن هذه الجريمة ايجابية ، لأن نشاط الجاني فيها يتكون  
من فعل ايجابي يتمثل في قيامه بعمل ينهى عنه القانون وهو عدم تنفيذ  
الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين ، وذلك بأن يقوم بتنفيذ تلك الأعمال  
على مرحلة واحدة ، وليس على مرحلتين .

كما نجد أن هذه الجريمة وقتية ، لأن نشاط الجاني فيها يحدث في  
وقت محدد وينتهي بمجرد ارتكابه وهو عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة  
على مرحلتين ، وذلك بأن يقوم بتنفيذ تلك الأعمال على مرحلة واحدة ،  
وليس على مرحلتين ، دون تدخل ارادة الجاني بعد ذلك تدخلا متتابعاً على  
النحو الذي ذهبنا اليه محكمة النقض - ويترتب على ذلك كافة الآثار  
القانونية التي تترتب على الجريمة الوقتية بصفة عامة .

كذلك نجد أن هذه الجريمة بسيطة ، لأن نشاط الجاني فيها يتكون من  
فعل واحد ، هو عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين ، وذلك  
بتنفيذ تلك الأعمال على مرحلة واحدة ، وليس على مرحلتين ؛ وذلك دون  
تكرار .

#### ٤ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوي : ( من الجرائم العمدية ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المعنوي الى جرائم  
عمدية وجرائم غير عمدية . وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو قصد  
الجاني . فاذا كان نشاط الجاني متعمداً أى يتطلب القانون فيه توافر القصد  
الجنائي فالجريمة عمدية . واذا كان نشاط الجاني غير متعمد أى لا يتطلب

---

(٥) ضابط التفرقة بين الأنواع الستة من الجرائم الايجابية والسلبية ، والوقتية  
والمستمرة ، والبسيطة والاعتيادية البند ٩ ص ٢٦ .

غير متعمد أى لا يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائى فالجريمة غير عمدية (٦).

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين ، نجد أن هذه الجريمة عمدية ، لأن نشاط الجانى فيها لا يتصور أن يتم عن طريق الخطأ غير العمدى بالاهمال أو عدم الاحتياط ، بل المتصور فيها أن يتم عن طريق العمد ، بتعمد عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين ، وذلك بأن يقوم بتنفيذ تلك الأعمال على مرحلة واحدة ، وليس على مرحلتين .

#### ٥ - طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة : ( من الجرائم العادية ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى طبيعتها الخاصة الى جرائم القانون العام وجرائم عسكرية ، والى جرائم عادية وجرائم سياسية . وضابط التفرقة بين هذه الأنواع الأربعة هو الطبيعة الخاصة للجرائم (٧) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين ، نجد أن هذه الجريمة من جرائم القانون العام ، لأن نشاط الجانى فيها - وهو عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين - واقع من فرد من المدنيين اخلافاً بنظام المجتمع ومصالح الأفراد فيه ، ومجرماً فى تشريع من التشريعات الخاصة المكمل لقانون العقوبات .

كما نجد أن هذه الجريمة من الجرائم العادية ، لأن نشاط الجانى فيها متجرد من كل عامل سياسى ، سواء فى موضوعها أو البواعث التى تدفع الى ارتكابها أو الأهداف التى ترمى الى تحقيقها .

#### ٦ - طبيعة الجريمة بالنظر الى الحق المعتدى عليه : ( من الجرائم المصرة بالمصلحة العامة ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى الحق المعتدى عليه الى جرائم مصرة بالمصلحة العامة وجرائم مصرة بأحد الناس . وضابط التفرقة

(٦) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم العمدية والجرائم غير العمدية البند ١٠ ص ٣١ .

(٧) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم المصرة بالمصلحة العامة والجرائم المصرة بأحد الناس

البند ١٢ ص ٣٥ .

بين هذين النوعين هو عمومية أو خصوصية الضرر ، فإذا كان نشاط الجاني يضر بالمصلحة العامة اضرارا أظهر من اضراره بمصلحة فرد أو أفراد يعينهم ، فالجريمة من الجرائم المصرة بالمصلحة العامة . وإذا كان نشاط الجاني يضر بالمصلحة الخاصة لفرد أو أفراد يعينهم أظهر من اضراره بالمصلحة العامة ، فالجريمة من الجرائم المصرة بأحد الناس (٨) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين ، نجد أن هذه الجريمة من الجرائم المصرة بالمصلحة العامة ، لأن نشاط الجاني فيها وهو عدم تنفيذ تلك الأعمال على مرحلتين يضر بالمصلحة العامة أظهر من اضراره بالمصلحة الخاصة بفرد بعينه ، لأن هذا الشرط المستحدث يعمل على سرعة كشف المشروعات الوهمية وتعريتها أمام الناس ، فمن لم ينفذ المرحلة الأولى من الترخيص ، يكون غير جاد وينكشف أمره مبكرا ، قبل أن يتمكن من امتصاص دماء الناس والهرب بأموالهم .

### (١٢٠) الركن الشرعى للجريمة :

يعرف الفقه الركن الشرعى للجريمة بوجه عام ، بوجود نص فى القانون يبين الفعل المكون للجريمة ، والعقوبة التى تفرض على مرتكب الفعل . وأن يكون هذا النص نافذ المفعول فى وقت ارتكاب الفعل ، ساريا على مكان وقوعه ، وعلى شخص مرتكبه (٩) .

وتنص المادة ١/٦ و ٢ مكررا من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ ، مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« (١) يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين: المرحلة الأولى : ويصرح فيها بتنفيذ أعمال الأساسات حتى منسوب الأرضية الدور الأرضى .  
المرحلة الثانية : ويصرح باستكمال باقى الأعمال المرخص بها ، اذا التزم المرخص بأحكام القانون ولائحته التنفيذية .  
(٢) وتنظم اللائحة التنفيذية قواعد منح تراخيص البناء ، »

وتنص المادة ٥٦ من اللائحة التنفيذية لقانون المباني ، المستبدلة

(٨) راجع المزيد من التاصيل والتفصيل البند ١٢ ص ٣٥ .

(٩) راجع المزيد من التاصيل والتفصيل البند ١٤ ص ٣٧ .

## بقرار وزارة الإسكان ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين :  
المرحلة الأولى : ويصرح فيها بتنفيذ أعمال الأساسات حتى منسوب أرضية الدور الأرضي .

المرحلة الثانية : وتشتمل على خطوتين :

الخطوة الأولى : ويصرح فيها باستكمال الأعمال المرخص بها ، حتى منسوب أرضية الدور الأول المتكرر ، إذا التزم المرخص له بأحكام القانون ولائحته التنفيذية فيما صرح له بتنفيذه من أعمال في المرحلة الأولى .

الخطوة الثانية : يصرح فيها باستكمال باقي الأعمال الواردة بالرخصة ، إذا ما تبين من المعاينة مطابقة الأعمال التي تم تنفيذها لأحكام القانون ولائحته التنفيذية وشروط الرخصة .

وللوحدة المحلية بناء على طلب صاحب الشأن ، أن تقسم المشروع - وفقا لطبيعته وظروف تمويله - الى أجزاء متكاملة . ويصدر ترخيص بالنسبة لكل جزء على حده وفقا للأحكام المتقدمة ، بعد سداد الرسوم الخاصة بالترخيص عن كامل المشروع .

ويصدر الترخيص وفقا لأحد النموذجين المرفقين لهذا القرار حسب الأحوال . . . . .

ويتولى المهندس المختص المرور على موقع البناء ، فإذا تبين له أن المرخص له نفذ أعمال المرحلة الأولى ، طبقا لاشتراطات ورسومات الرخصة أثبت ذلك في دفتر الأحوال . ويجب أن تصدر الموافقة على تنفيذ أعمال المرحلة التالية ، خلال ثلاثة أسابيع من تاريخ قيام صاحب الشأن بالاطار عن تمام استكمال أعمال المرحلة السابقة عليها ، أو من تاريخ مرور المهندس أيهما أقرب ، ويسلم صاحب الشأن ايصالا بتاريخ تقديمه الاخطار المنوه عنه .

وعلى المرخص له تنفيذ الأعمال في المدة المحددة ، بمراعاة أحكام المادة ٩ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ، والمادة ٥٩ من هذه اللائحة ( خاصتين بتجديد الترخيص ، إذا مضت سنة واحدة على منحه ، دون أن يشرع صاحب الشأن في تنقيذ الأعمال المرخص بها ) .

ومع مراعاة الأحكام والمواعيد التي تحددها هاتان المادتان ، يتعين

على الوحدة المحلية المختصة متابعة استكمال المباني المرخص بها في المدة المحددة بالترخيص ، وأن تنبه على ذوي الشأن بكتاب موصي عليه يعلم الوصول فور انقضاء هذه المدة ، بضرورة استكمال الأعمال خلال المدة التي تحددها ، بما لا يجاوز سنة من تاريخ التنبيه ، .

ويبين من هذين النصين أن جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين هي جريمة مستحدثة بقانون المباني المعدل ١٩٩٢/٢٥ ، حيث لم يسبق النص على هذه الجريمة في أي قانون من قوانين المباني السابقة ، وذلك على امتداد التطور التاريخي والتشريعي لجرائم المباني في مصر (١٠) .

ولم يبين تقرير اللجنة المشتركة أو المذكرة الإيضاحية للقانون ٢٥/ ١٩٩٢ ، الحكمة التي دعت المشرع إلى استحداثه ، الأمر الذي دعا بعض الفقه إلى القول بأنه يتضح من مطالعة النص أن المشرع اتجه إلى تقييد استخدام الترخيص عند تنفيذ الأعمال التي يشملها الترخيص ، وبالتالي فهو يقوم بتقييد إجراءات استخراج الرخصة ، الأمر الذي يدفع العديد من الملاك والقائمين باستثمار أموالهم في قطاع الإسكان إلى الهروب بأموالهم من هذا القطاع إلى غيره ، وبالتالي سيؤدي بلا شك إلى زيادة المشكلة السكانية وزيادة البطالة لعدم استخدام الأيدي في قطاع الإسكان (١١) .

ونرى أنه لعل الحكمة من استحداث هذه الجريمة هي حرص المشرع على حماية أموال ومدخرات الناس - الذين يشقون في جمعها - من الوقوع في براثن النصابين الذين يبيعون للناس الوهم (illusion) بالإعلان عن مشروعات أو مدن إسكان وهمية ، ويجمعون المقدمات والحلوات ، ثم يختفون أو يسافرون خارج البلاد ، ولذلك فإن الجريمة المستحدثة تعمل على كشفهم وتعريضهم أمام الناس . فمن لم ينفذ المرحلة الأولى من الترخيص ، يكون غير جاد وينكشف أمره مبكراً ، قبل أن يتمكن من امتصاص دماء الناس والهرب بأموالهم .

## (١٢١) الركن المادي للجريمة :

قلنا أن الفقه يعرف الركن المادي للجريمة بوجه عام بأنه النشاط

(١٠) راجع البنود ١٦ - ٢٣ ص ٣٩ - ٥٦ .

(١١) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق بند ١ ص ٢ .

الذى يصيد من الجاني ، متخذاً مظهرًا خارجيًا ؛ يتدخل من أجله القينانون  
بتقرير العقاب (١٢) .

وبتطبيق هذا التعريف نجد أن الركن المادى فى جريمة عدم تنفيذ  
الأعمال الواردة على مرحلتين ، يتكون من عنصرين : **العنصر الأول** : هو  
صدور الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين . **والعنصر**  
**الثانى** هو مخالفة الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على نحو  
مخالف . وسوف نتناول شرح هذين العنصرين على التوالى . . .

**العنصر الأول : صدور الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على**  
**مرحلتين :**

تنص المادة ١/٦ مكرراً من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ ، **مضافة**  
بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين :  
المرحلة الأولى : ويصرح فيها بتنفيذ الأعمال المرخص بها ، حتى  
منسوب أرضية الدور الأرضى . .  
المرحلة الثانية : ويصرح باستكمال باقى الأعمال المرخص بها ، اذا  
التزم المرخص بأحكام القانون ولائحته التنفيذية » .

ويبين من هذه الفقرة أن **العنصر الأول** من العنصرين المكونين للركن  
المادى للجريمة ، هو وجوب قيام المرخص له بتنفيذ الأعمال المرخص بها  
على مرحلتين ، حيث تقوم الوحدة المحلية — بناءً على طلب صاحب الشأن —  
بتقسيم المشروع وفقاً لطبيعته الى مرحلتين متكاملتين ، ويصدر الترخيص  
بالنسبة لكل مرحلة على حدة ، بعد سداد الرسوم الخاصة بالترخيص عن  
كامل المشروع .

وتشمل المرحلة الأولى التصريح للمرخص له بتنفيذ أعمال الأساسات  
الخاصة بالبناء ، وذلك حتى منسوب أرضية الدور الأرضى .

وتشمل المرحلة الثانية التصريح للمرخص له باستكمال أعمال البناء ،  
وذلك على خطوتين . الخطوة الأولى ويصرح فيها باستكمال الأعمال المرخص  
بها حتى منسوب أرضية الدور الأول المتكرر ، بشرط أن يلتزم المرخص له

بأحكام القانون ولائحته التنفيذية فيما صرح له بتنفيذه من أعمال المرحلة الأولى . والخطوة الثانية ويصرح فيها باستكمال باقى الأعمال الواردة بالرخصة ، بشرط أن يتبين من المعاينة التي يقوم بها المهندس المختص بالوحدة المحلية المختصة عند المرور على موقع البناء ، مطابقة الأعمال التي تم تنفيذها لأحكام القانون ولائحته التنفيذية وشروط الرخصة الثمانية السالف تفصيلها (١٣) ( المادة ٥٦ من اللائحة التنفيذية لقانون المباني المستبدلة بقرار وزارة الإسكان ١٩٩٣/٧٨ ) .

#### العنصر الثانى : تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على نحو مخالف :

تنص المادة ١/٦ مكررا من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ ، مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين :

المرحلة الأولى : ويصرح فيها بتنفيذ الأعمال المرخص بها ، حتى منسوب أرضية الدور الأرضي .

المرحلة الثانية : ويصرح باستكمال باقى الأعمال المرخص بها ، اذا التزم المرخص بأحكام القانون ولائحته التنفيذية » .

ويبين من هذه الفقرة أن العنصر الثانى من العنصرين المكونين للركن المادى للجريمة ، هو مخالفة الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على نحو مخالف ، مثل تجاوز المرخص له أثناء تنفيذه أعمال الأساسات الخاصة بالبناء منسوب أرضية الدور الأرضي ، ومثل قيام المرخص له بتنفيذ الأعمال المرخص بها على مرحلة واحدة بدلا من مرحلتين ، ومثل عدم مطابقة الأعمال التي قام المرخص له بتنفيذها لأحكام القانون ولائحته التنفيذية وشروط الرخصة الثمانية السالف تفصيلها (١٤) .

#### (١٢٢) الركن المعنوى للجريمة :

قلنا ان الفقه يعرف الركن المعنوى للجريمة بوجه عام بأن يكون النشاط الجنائى الذى يصدر عن الجانى ، ويتخذ مظهرا خارجيا ، ويتدخل

(١٤) راجع الشروط الثمانية للتخصيص البنود ٤١ - ٤٨ ص ٩٦ - ١٠٩ .

(١٣) راجع الشروط الثمانية للتخصيص البنود ٤١ - ٤٨ ص ٩٦ - ١٠٩ .

من أجله القانون بتقرير العقاب ، قد صدر عن ارادة آئمة ، أى نتيجة خطأ  
يسند لمرتكبه ، أى عن قصد جنائى .

وقلنا أن الفقه يعرف القصد الجنائى بأنه تعمد ارتكاب الجريمة كما  
عرفها القانون ، أى توجيه الارادة لاحداث أمر يعاقب عليه القانون عن علم  
بالفعل ، ومع العلم بتحريمه قانونا . فهو يتكون من عنصرين : الأول :  
ارادة الفعل المكون للجريمة عن علم بحقيقته . والثانى : العلم بأن القانون  
يحرم الفعل ويعاقب عليه . وتوافر العنصرين لازم لوجود القصد الجنائى ،  
غير أن العنصر الثانى مفترض فى حق الفاعل ، فلا يقبل منه الاعتذار بجهل  
القانون (١٥) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة  
على مرحلتين ، نجد أن القصد الجنائى مفترض فى هذه الجريمة ، ذلك أن  
المشرع وان لم ينص صراحة على المسئولية المفترضة فى تلك الجريمة فى  
المادة ٦ مكررا من قانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦ ، الا أن ذلك يستخلص  
عن طريق استقراء نصوص القانون . فقد افترض المشرع توافر القصد  
الجنائى فى جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين . فهنا  
يفترض المشرع توافر القصد الجنائى العام ، ولا يستلزم توافر القصد  
الجنائى الخاص لتحقيق أركان هذه الجريمة .

(١٢٣) العقوبة المقررة للجريمة - احالة (١٦) :

(١٢٤) القواعد الخاصة بالتصالح - احالة (١٧) :

- 
- (١٥) راجع المزيد من التاصيل والتفصيل البند ٦٥ ص ١٦٣ .  
(١٦) راجع الشرح بمزيد من التاصيل والتفصيل البند ٦٧ ص ١٦٧ .  
- راجع الشرح بمزيد من الايجاز البند ١١٥ ص ٢٣٨ .  
(١٧) راجع الشرح بمزيد من التاصيل والتفصيل البند ٧١ ص ١٧٩ .  
- راجع الشرح بمزيد من الايجاز البند ١١٦ ص ٣٤٠ .

## المبحث الثالث جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها

### (١٢٥) تمهيد :

ندرس في هذا المبحث جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها ،  
وتشمل خطة الدراسة البنود الآتية :

تعريف الجريمة ، طبيعة الجريمة ، الركن الشرعى للجريمة ، الركن  
المادى للجريمة ، الركن المعنوى للجريمة ، العقوبة المقررة للجريمة ،  
القواعد الخاصة بالتصالح ، التطبيقات العملية للجريمة .

### (١٢٦) تعريف الجريمة :

جرى قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ مجرى قانون العقوبات العام ،  
فلم يعرف جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها ، وذلك اكتفاء بالنص  
الذى جرم الفعل ، ثم بيان العقوبة المقررة للجريمة (١) .

ويمكن تعريف جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها بأنها الجريمة  
التي تواجه الحكم الخاص بطلبات الترخيص بتعليق المباني القديمة أو الجديدة ،  
حيث لا يلتزم الجانى بالرسومات الانشائية السابق تقديمها مع الترخيص  
الأول ، للهيكل الانشائى للمبنى وأساساته التى تسمح بالأعمال المطلوب  
اترخيص فيها ، ولو كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعليق المطلوبة ( المادة  
٢/٧ و ١/٢٢ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ) .

### (١٢٧) طبيعة الجريمة :

١ - طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية :

( من نوع الجرح ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى جسامتها النسبية الى

---

(١) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٥ ص ٢٣ .

ثلاثة أنواع هي : الجنايات والجناح والمخالفات ( المادة ٩ عقوبات ) وضابط  
التفرقة بين هذه الأنواع هو العقوبة الأصلية المقررة في القانون للجريمة .  
فإذا كان العقاب المقرر للجريمة مما نص عليه في المادة ١٢ عقوبات فهي  
مخالفة (٢) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها ،  
نجد أن العقوبة الأصلية التي قررها القانون لتلك الجريمة هي عقوبة الحبس  
والغرامة ، ومن ثم فتتحدد طبيعة الجريمة بأنها جنحة ( المادة ٢٢ من  
القانون ١٠٦/١٩٧٦ المستبدلة بالقانون ٢٥/١٩٩٢ ) .

## ٢ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعي :

(مجرمة في تشريع خاص) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها الشرعي الى جرائم  
ينص عليها قانون العقوبات العام ١٩٣٧/٥٨ ، وإلى جرائم تنص عليها  
التشريعات الجنائية الخاصة ، ذلك أن النصوص المقررة للجرائم والعقوبات  
أما ترد في مواضع عديدة من التشريع ، فمنها ما نص عليه في مجموعة  
قانون العقوبات ، ومنها ما ينص عليه في تشريعات خاصة تنظم موضوعات  
شتى تملئها الحاجات المتجددة للمجتمع (٣) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها ،  
نجد أن تجريمها ورد في تشريع خاص ، هو القانون ١٠٦/١٩٧٦ في شأن  
توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقوانين ٣٠/١٩٨٣ و ٥٤/١٩٨٤  
و ٩٩/١٩٨٦ و ٢٥/١٩٩٢ .

## ٣ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادي :

( ايجابية - وقتية - بسيطة ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المادي الى الفعل  
أو الامتناع الذي يعاقب عليه القانون الى ستة أنواع : جرائم ايجابية وجرائم  
سلبية ، جرائم وقتية وجرائم مستمرة ، جرائم بسيطة وجرائم اعتيادية .

(٢) المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٦ ص ٢٤ .

(٣) أهمية التفرقة بين الجرائم الواردة في قانون العقوبات والجرائم الواردة في  
التشريعات الجنائية الخاصة البند ٨ ص ٢٦ .

وضابط التفرقة بين النوعين الأول والثاني هو مظهر نشاط الجاني المعاقب عليه . وضابط التفرقة بين النوعين الثالث والرابع هو توقيت نشاط الجاني أو استمراره . وضابط التفرقة بين النوعين الخامس والسادس هو وحدة أو تكرار نشاط الجاني (٤) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها ، نجد أن هذه الجريمة ايجابية ، لأن نشاط الجاني فيها يتكون من فعل ايجابي يتمثل في قيامه بعمل ينهى عنه القانون وهو عدم الالتزام بالرسومات الانشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول للهيكل الانشائي للمبنى وأساساته ، وذلك في حالة طلب الترخيص بتعليق المبنى القديمة أو الجديدة .

كما نجد أن هذه الجريمة وقتية ، لأن نشاط الجاني فيها يحدث في وقت محدد وينتهي بمجرد ارتكابه وهو مخالفة الرسومات الانشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول ، للهيكل الانشائي للمبنى وأساساته ، وذلك في حالة طلب الترخيص بتعليق المبنى القديمة أو الجديدة ، دون تدخل ارادة الجاني بعد ذلك تدخل متتابعاً على النحو الذي ذهبت اليه محكمة النقض . - ويتربط على ذلك كافة الآثار القانونية التي تترتب على الجريمة الوقتية بصفة عامة .

كذلك نجد أن هذه الجريمة بسيطة ، لأن نشاط الجاني فيها يتكون من فعل واحد هو مخالفة الرسومات الانشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول للهيكل الانشائي للمبنى وأساساته ، وذلك في حالة طلب الترخيص بتعليق المبنى القديمة أو الجديدة ، وذلك دون تكرار .

#### ٤ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوي :

##### ( من الجرائم العمدية ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المعنوي الى جرائم عمدية وجرائم غير عمدية . وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو قصد الجاني . فاذا كان نشاط الجاني متعمداً أي يتطلب القانون فيه توافر القصد

(٤) راجع ضابط التفرقة بين الأنواع الستة من الجرائم الايجابية والسلبية ، الوقتية والمستمرة ، البسيطة والاعتيادية البند ٩ ص ٢٦ .

الجناي فالجريمة عمدية . وإذا كان نشاط الجاني غير متعمد أى لا يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائي فالجريمة غير عمدية (٥) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها ، نجد أن هذه الجريمة عمدية ، لأن نشاط الجاني فيها لا يتصور أن يتم عن طريق الخطأ غير العمدى بالإهمال أو عدم الاحتياط ، بل المتصور فيها أن يتم عن طريق العمد ، بتعمد عدم الالتزام بالرسومات الانشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول للهيكل الانشائي للمبنى وأساساته ، وذلك فى حالة طلب الترخيص بتعليق المباني القديمة أو الجديدة .

#### ٥ - طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة : ( من الجرائم العادية ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى طبيعتها الخاصة الى جرائم القانون العام وجرائم عسكرية ، والى جرائم عادية وجرائم سياسية . وضابط التفرقة بين هذه الأنواع الأربعة هو الطبيعة الخاصة للجريمة (٦) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها ، نجد أن هذه الجريمة من جرائم القانون العام ، لأن نشاط الجاني فيها - وهو عدم الالتزام بالرسومات الانشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول للهيكل الانشائي للمبنى وأساساته ، وذلك فى حالة طلب الترخيص بتعليق المباني القديمة أو الجديدة - واقع من فرد من المدنيين اخلاا بنظام المجتمع ومصالح الأفراد فيه ، ومجرما فى تشريع من التشريعات الخاصة المكملة لقانون العقوبات .

كما نجد أن هذه الجريمة من الجرائم العادية ، لأن نشاط الجاني فيها متجرد من كل عامل سياسى سواء فى موضوعها أو البواعث التى تدفع الى ارتكابها أو الأهداف التى ترمى الى تحقيقها .

#### ٦ - طبيعة الجريمة بالنظر الى الحق المعتدى عليه : ( من الجرائم المضرّة بالمصلحة العامة ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى الحق المعتدى عليه الى

---

(٥) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم العمدية والجرائم غير العمدية البند ١٠ ص ٣١ .

(٦) راجع أهمية التفرقة بين جرائم القانون العام والجرائم العسكرية ، الجرائم العادية

والجرائم السياسية البند ١١ ص ٣٢ .

جرائم مضرّة بالمصلحة العامة وجرائم مضرّة بأحد الناس . وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو عمومية أو خصوصية الضرر . فإذا كان نشاط الجاني يضر بالمصلحة العامة اضرارا أظهر من اضراره بمصلحة فرد أو أفراد بعينهم فالجريمة من الجرائم المضرّة بالمصلحة العامة . وإذا كان نشاط الجاني يضر بالمصلحة الخاصة لفرد أو أفراد بعينهم أظهر من اضراره بالمصلحة العامة فالجريمة من الجرائم المضرّة بأحد الناس (٧) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها ، نجد أن هذه الجريمة من الجرائم المضرّة بالمصلحة العامة ، لأن نشاط الجاني فيها وهو عدم الالتزام بالرسومات الانشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول للهيكل الانشائي للمبنى وأساساته ، وذلك في حالة طلب الترخيص بتعليق المبنى القديمة أو الجديدة . هذا النشاط يضر بالمصلحة العامة أظهر من اضراره بالمصلحة الخاصة بالجاني ، لأنه إذا حدثت تعلية المبنى على أسس غير فنية ثم انهار ، فلن تقتصر اضراره على الجاني وحده ، بل لا شك أنها تمتد وتصيب عامة الناس في أرواحهم وأموالهم .

## (١٢٨) الركن الشرعي للجريمة :

يعرف الفقه الركن الشرعي للجريمة بوجه عام بوجود نص في القانون يبين الفعل المكون للجريمة ، والعقوبة التي تفرض على مرتكب الفعل . وأن يكون هذا النص نافذ المفعول في وقت ارتكاب الفعل ، ساريا على مكان وقوعه ، وعلى شخص مرتكبه (٨) .

ويرجع التطور التاريخي والتشريعي لجريمة مخالفة الرسومات السابق تنفيذها الى القانون ١٩٤٨/٩٣ بشأن تنظيم المباني حتى قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، وذلك في التفصيل الآتي :

التطور التاريخي والتشريعي للجريمة :

### ١ - في القانون ١٩٤٨/٩٣ بشأن تنظيم المباني :

تنص المادة ٢/٢ من القانون ١٩٤٨/٩٣ بشأن تنظيم المباني على أنه:

---

(٧) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم المضرّة بالمصلحة العامة والجرائم المضرّة بأحد الناس

البند ١٢ ص ٣٥ .

(٨) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ١٣ ص ٣٧ .

« ولا يجوز ادخال أى تعديل أو تغيير على الرسومات المعتمدة ، الا بعد موافقة السلطة القائمة على أعمال التنظيم » .

كما تنص المادة ١٨ من ذات القانون على أنه :

« كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو لإحدى التنفيذات يعاقب عليها بغرامة من مائة قرش إلى ألف قرش . ويجب الحكم فيها فضلا عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة حسب الأحوال » (٩) .

وبين من هاتين المادتين أن القانون ١٩٤٨/٩٣ يتضمن بداية التطور التاريخي والتشريعي لجريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها . وقد بدأ هذا التطور بحظر المشرع إدخال أى تعديل أو تغيير على الرسومات المعتمدة ، الا بعد حصول صاحب الشأن على موافقة السلطة القائمة على أعمال التنظيم .

٢ - في القانون ١٩٥٤/٦٥٦ فى شأن تنظيم المباني :

تنص المادة ٢/٨ من القانون ١٩٥٤/٦٥٦ فى شأن تنظيم المباني على أنه :

« . لا يجوز ادخال أى تعديل أو تغيير على الرسومات المعتمدة ، الا بعد الحصول على موافقة السلطة القائمة على أعمال التنظيم » .

كما تنص المادة ٣٠ من ذات القانون على أنه :

« كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له ، يعاقب عليها بغرامة لا تقل عن مائة قرش ولا تزيد على ألف قرش ، ويجب الحكم فيها فضلا عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة أو سداد الرسوم المستحقة عن الترخيص » (١٠) .

وبين من هاتين المادتين أن القانون ١٩٥٤/٦٥٦ قد تابع التطور التاريخي والتشريعي الذى بدأه القانون ١٩٤٨/٩٣ ، فقد حظر المشرع ادخال

(٩) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٩٠ فى ١٩٤٨/٧/١ .

— راجع النشرة التشريعية العدد السابع ( يوليو سنة ١٩٤٨ ) .

(١٠) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٩٨ مكرر فى ١٩٥٤/١٢/٩ .

— راجع النشرة التشريعية العدد ١٢ ( ديسمبر سنة ١٩٥٤ ) ص ٣٦٩٠ .

أى تعديل أو تغيير على الرسومات المعتمدة ، إلا بعد حصول صاحب الشأن على موافقة السلطة القائمة على أعمال التنظيم .

٣ - فى القرار بالقانون ١٩٦٢/٤٥ فى شأن تنظيم المباني :

تنص المادة ٢/٨ من القرار الجمهورى بالقانون ١٩٦٢/٤٥ فى شأن تنظيم المباني على أنه :

« لا يجوز ادخال أى تعديل أو تغيير جوهري فى الرسومات المعتمدة يمس تخطيط البناء أو مطابقته لاشتراطات هذا القانون أو لائحته التنفيذية ، إلا بعد الحصول على ترخيص فى هذا التعديل من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ، وذلك وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية » .

كما تنص المادة ١٦ من ذات القرار الجمهورى بالقانون على أنه

« ١ - كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له يعاقب عليها بغرامة لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد على عشرين جنيها . ويجب الحكم فيها - فضلا عن الغرامة - بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة ، فيما لم يصدر فى شأنه قرار من اللجنة المحلية المشار إليها فى المادة (١٤) .

٢ - كما يجب الحكم بضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص فى الأحوال التى يكون فيها موضوع المخالفة هو القيام بالأعمال بدون ترخيص - كما يحكم بناء على طلب الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بتقديم الرسومات المنصوص عليها فى القرارات المنفذة لهذا القانون فى المدة التى يحددها الحكم . فاذا لم يتم المخالف بتقديمها فى المدة المحددة كان للجهة الادارية المذكورة اعدادها على نفقته نظير مقابل قدره ١٪ من قيمة تكاليف الأعمال وبحد أدنى قدره خمسة جنيهات ، وتحصل هذه المصاريف بالطريق الادارى » (١١) .

ويبين من هاتين المادتين أن القرار بالقانون ١٩٦٢/٤٥ شأنه شأن التشريعين السابقين عليه ، قد حظر ادخال أى تعديل أو تغيير جوهري فى الرسومات المعتمدة يمس تخطيط البناء أو مطابقته لاشتراطات هذا القانون

(١١) راجع الجريدة الرسمية العدد ٣١ فى ١٩٦٢/٢/٤ .

- راجع النشرة التشريعية العدد الأول ( يناير سنة ١٩٦٢ ) ص ٢٠٦ .

أو لائحته التنفيذية ، الا بعد حصول صاحب الشأن على موافقة الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم .

#### ٤ - في القانون ١٩٧٦/١٠٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء :

تنص المادة ٢/٧ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء على أنه :

« ولا يجوز الموافقة صراحة أو ضمنا على طلبات الترخيص في التعلية ، الا اذا كان الهيكل الانشائي للمبنى وأساساته تسمح بأعمال المطلوب الترخيص فيها - ويجب الالتزام في هذا الشأن بالرسومات الانشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول ، ولو كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعلية المطلوبة » .

كما تنص المادة ١/٢٢ من ذلك القانون مستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« ومع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب بالحبس وبغرامة تعادل قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٦ مكررا ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له » .

#### وقالت المذكرة الايضاحية لقانون المباني الحالى :

« وقد أكدت هذه المادة على حكم ليس له مثيل بالقانون الحالى ، وان كانت تؤدي اليه قواعد المنطق والأصول الفنية ، ألا وهو عدم جواز الموافقة - صراحة أو ضمنا - على طلبات الترخيص في التعلية ، الا اذا كان الهيكل الانشائي للمبنى وأساساته تسمح بأعمال الأعمال المطلوبة . وأوجبت الالتزام في هذا الشأن بالرسومات الانشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول ، دون الاحتجاج بقواعد الارتفاع التى قد تسمح بالتعلية المطلوبة » (١٢) .

(١٢) راجع الجريدة الرسمية العدد ٣٧ تابع فى ١٩٧٦/٩/٩ .

- راجع النشرة التشريعية العدد التاسع ( سبتمبر سنة ١٩٧٦ ) ص ٩٢٢٠ .

ويبين من هاتين المادتين أن الحكم الوارد بها وإن كان ليس له مثيل بالقانون الحالي ( يقصد القانون ١٩٦٢/٤٥ ) - كما قالت المذكرة الايضاحية - إلا أن هذا الانفراد ينصب على الحالة الخاصة بطلبات الترخيص بتعليق المباني القديمة أو الجديدة . أما فيما عدا ذلك ، فإن هذا الحكم تمتد جذوره الى القوانين ١٩٦٢/٤٥ و ١٩٥٤/٦٥٦ و ١٩٤٨/٩٣ على النحو الذي رأيناه ، وهو ما حمل المذكرة الايضاحية الى ما أردفت به من القول : « وإن كانت تؤدي اليه قواعد المنطق والأصول الفنية » .

### (١٢٩) الركن المادى للجريمة :

قلنا أن الفقه يعرف الركن المادى للجريمة بوجه عام بأنه النشاط الذى يصدر عن الجانى ، متخذا مظهرا خارجيا ، يتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب (١٣) .

وبتطبيق هذا التعريف نجد أن الركن المادى فى جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها يتكون من ثلاثة عناصر : العنصر الأول يتعلق بالفعل المحظور وهو مخالفة الرسومات الانشائية ، والعنصر الثانى يتعلق بموضوع الرسومات وهى الخاصة بالهيكل الانشائى للمبنى وأساساته السابق تقديمها مع الترخيص الأول ، والعنصر الثالث يتعلق بمناسبة المخالفة وهى طلبات الترخيص فى التعليق . وسوف نتناول شرح هذه العناصر الثلاثة على التوالى .

#### العنصر الأول : مخالفة الرسومات الانشائية :

تنص المادة ٢/٧ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« . . . ويجب الالتزام فى هذا الشأن بالرسومات الانشائية . . . » .

ويبين من هذه الفقرة أن العنصر الأول من العناصر المكونة للركن المادى للجريمة هو مخالفة الرسومات الانشائية . فهذا العنصر يتعلق بالفعل المحظور وهو مخالفة الرسومات الانشائية .

ويقصد بالرسومات الانشائية هنا تلك التى تحددها اللائحة التنفيذية

---

(١٣) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٢٥ ص ٥٧ .

لقانون المياني الحالى ١٠٦/١٩٧٦ (١٤).

وقد بدأت اللائحة التنفيذية للقانون بتعريف أصول الرسومات بأنها  
هى النسخ المطبوعة التى يؤقّع عليها المهندس المصمم ( المادة ٢٤ ) .

ثم حددت اللائحة التنفيذية الرسومات المطلوبة بقولها :

« يقدم طلب الترخيص فى إجراء الأعمال المنصوص عليها فى المادة  
( ٤٠ ) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه على النموذج المرافق  
لهذا القرار ومرفقا به المستندات التالية :

أولا : بالنسبة للإنشاء أو التعديل :

- (١) .
- (٢) .
- (٣) .
- (٤) ثلاث صور من الرسومات التنفيذية للمناطق الأفقية للأدوار  
المختلفة والواجهات والقطاعات الرأسية للمشروع بمقياس لا يقل عن  
١ : ١٠٠ .
- (٥) ثلاث صور مبنية عليها تفاصيل الرسومات الانشائية الخاصة  
بالمبنى شاملة الأساسات بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ١٠٠ .
- (٦) .
- (٧) .
- (٨) ثلاث صور من رسومات الأعمال الصبغية والكهربائية وتوصيلات  
المجارى . وفى حالة عدم اتصال المبنى بشبكة المجارى تقدم ثلاث صور من  
لأعمال الصرف الضحى .
- (٩) ثلاث صور من الرسومات التنفيذية لأعمال التدفئة والتهوية  
والتكييف المركزى وغيرها من الأعمال ذات الطابع الخاص التى يجرى  
إنشاؤها فى بعض المباني .

العنصر الثانى : أن تكون الرسومات خاصة بالهيكل الإنشائى للمبنى

(١٤) راجع قرار وزارة الاسكان ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ باصدار اللائحة التنفيذية للقانون  
رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء .  
- راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٧٠ فى ١٩٧٨/٣/٢٥ .  
- راجع النشرة التشريعية العدد الثالث ( مارس سنة ١٩٧٨ ) ص ١٥٠٤ .

### وأساساته ، السابق تقديمها مع الترخيص الأول :

تنص المادة ٢/٧ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« ... ويجب الالتزام في هذا الشأن (ب) الهيكل الانشائي للمبنى وأساساته (ب) بالرسومات الانشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول » .

ويبين من هذه الفقرة أن العنصر الثاني من العناصر المكونة للركن المادى للجريمة هو أن تكون الرسومات الخاصة بالهيكل الانشائي للمبنى وأساساته ، فهذه العنصر يتعلق بموضوع الرسومات وهى الخاصة بالهيكل الانشائي للمبنى وأساساته السابق تقديمها مع الترخيص الأول .

فإذا تقدم صاحب الشأن بطلب الترخيص بالتعليق فى مبنى قائم سبق صدور ترخيص له ، وكانت قواعد الارتفاع تسبب بالتعليق المطلوبة فى طلب التعليق الجديد ، فإن الطالب يلتزم بالرسومات الانشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول ، ويلتزم بعدم القيام بأية تعديلات أو تغييرات فى تلك الرسومات (١٥) .

### العنصر الثالث : أن تكون المخالفة بمناسبة طلبات الترخيص بالتعليق :

تنص المادة ٢/٧ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ على أنه

« ولا يجوز الموافقة - صراحة أو ضمنا - على طلبات الترخيص فى التعليق ... » .

ويبين من هذه الفقرة أن العنصر الثاني من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها هو أن تكون المخالفة بمناسبة طلبات الترخيص بالتعليق . وهذا العنصر هو الذى دعا المذكرة الايضاحية لقانون المباني الحالي الى القول بأن هذا الحكم ليس له مثيل فى قانون المباني السابق ، وقد قلنا أن هذا الانفراد ينصب على الحالة الخاصة بطلبات الترخيص بتعليق المباني القديمة والجديدة . أما فيما عدا ذلك ، فإن هذا الحكم تمتد جذوره الى القوانين ١٩٦٢/٤٥ و ١٩٥٤/٦٥٦ و ١٩٤٨/٩٣ على النحو الذى رأيناه (١٦) .

(١٥) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٢٠٨ .

(١٦) راجع البند ١٢٨ ص ٣٦٥ .

## (١٣٠) الركن المعنوى للجريمة :

قلنا أن الفقه يعرف الركن المعنوى للجريمة بوجه عام بأن يكون نشاط الجنائى الذى يصدر عن الجنائى ، ويتخذ مظهرا خارجيا ، ويتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب ، قد صدر عن ارادة آتمة ، أى نتيجة خطأ يسند لمرتكبه ، أى عن قصد جنائى .

وقلنا أن الفقه يعرف القصد الجنائى بأنه تعمد ارتكاب الجريمة كما عرفها القانون ، أى توجيه الارادة لإحداث أمر يعاقب عليه القانون عن علم بالفعل ، ومع العلم بتحريمه قانونا . فهو يتكون من عنصرين : الأول : ارادة الفعل المكون للجريمة عن علم بحقيقته . والثانى : العلم بأن القانون يحرم الفعل ويعاقب عليه . وتوافر العنصرين لازم لوجود القصد الجنائى ، غير أن العنصر الثانى مفترض فى حق الفاعل ، فلا يقبل منه الاعتذار بجهل القانون (١٧) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها نجد أن القصد الجنائى مفترض فى هذه الجريمة ، ذلك أن المشرع وإن لم يتص صراحة على المسئولية المفترضة فى تلك الجريمة فى المادة ٢/٧ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ ، إلا أن ذلك يستخلص عن طريق استقراء نصوص القانون ، فقد افترض المشرع توافر القصد الجنائى فى جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها . فهنا يفترض المشرع توافر القصد الجنائى العام ، ولا يستلزم توافر القصد الجنائى الخاص لتحقيق أركان هذه الجريمة .

## (١٣١) العقوبة المقررة للجريمة - حالة (١٨) :

## (١٣٢) القواعد الخاصة بالتصالح - حالة (١٩) :

- (١٧) راجع المزيد من التاصيل والتفصيل البند ٦٥ ص ١٦٣ .
- (١٨) راجع الشرح بمزيد من التاصيل والتفصيل البند ٦٧ ص ٢٦٧ .
- راجع الشرح بمزيد من الايجاز البند ١١٥ ص ٢٣٨ .
- (١٩) راجع الشرح بمزيد من التاصيل والتفصيل البند ٧١ ص ١٧٩ .
- راجع الشرح بمزيد من الايجاز البند ١١٦ ص ٣٤٠ .

## المبحث الرابع جريمة صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين

### (١٣٣) تمهيد :

ندرس في هذا المبحث جريمة صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين . وتشمل خطة الدراسة البنود الآتية :

تعريف الجريمة ، طبيعة الجريمة ، الركن الشرعى للجريمة ، الركن المادى للجريمة ، الركن المعنوى للجريمة ، العقوبة المقررة للجريمة ، القواعد الخاصة بالتصالح ، التطبيقات العملية للجريمة .

### (١٣٤) تعريف الجريمة :

جرى قانون المباني الحالى ١٠٦/١٩٧٦ مجرى قانون العقوبات العام ، فلم يعرف جريمة صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين ، وذلك اكتفاء بالنص الذى جرم الفعل ، ثم بيان العقوبة المقررة للجريمة (١) .

ويمكن تعريف الجريمة الحالية بأنها الجريمة التى يقوم الجانى فيها بصرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ بالنسبة للأعمال التى تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر ، أو التعليقات أيا كانت قيمتها ، قبل تقديم وثيقة التأمين التى اشترط المشرع تقديمها ، وتستثنى التعليق التى لا تتجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألفا من الجنيئات ، لمرة واحدة ولطابق واحد ، وفى حدود الارتفاع المقرر قانونا ( المواد ٨/١ من قانون المباني الحالى ١٠٦/١٩٧٦ المعدلة بالقانون ٢/١٩٨٢ ثم المستبدلة بالقانون ٣٠/١٩٨٣ ، ثم المستبدلة بالقانون ٢٥/١٩٩٢ ، ٢٢/١ من قانون المباني الحالى المستبدلة بالقانون الأخير ، و٥١ أولا (١٢) من اللائحة التنفيذية للقانون ، مستبدلة بقرار وزارة الاسكان ٧٨/١٩٩٣ ) .

(١) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٥ ص ٢٣ .

## (١٣٥) طبيعة الجريمة :

### ١ - طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية :

( من نوع الجنح ) :

قلنا أن الجرائم بصنفة عامة تنقسم بالنظر الى جسامتها النسبية الى ثلاثة أنواع هي : الجنائيات والجنح والمخالفات ( المادة ٩ عقوبات ) ، وضابط التفرقة بين هذه الأنواع هو العقوبة الأصلية المقررة في القانون للجريمة ، فإذا كان العقاب المقرر للجريمة مما نص عليه في المادة ١٠ عقوبات فهي جناية ، وإذا كان العقاب مما نص عليه في المادة ١٢ عقوبات فهي مخالفة (٢) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين ، نجد أن العقوبة الأصلية التي قررها القانون لتلك الجريمة هي عقوبة الحبس والغرامة ، ومن ثم وتحدد طبيعة الجريمة بأنها جنحة ( المادة ١/٢٢ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ) .

### ٢ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعي :

( مجرمة في تشريع خاص ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها الشرعي الى جرائم ينص عليها قانون العقوبات العام ١٩٣٧/٥٨ ، وإلى جرائم تنص عليها التشريعات الجنائية الخاصة ذلك أن النصوص المقررة للجرائم والعقوبات إنما ترد في مواضع عديدة من التشريع ، فمنها ما نص عليه في مجموعة قانون العقوبات ، ومنها ما ينص عليه في تشريعات خاصة تنظم موضوعات شتى تملئها الحاجات المتجددة للمجتمع (٣) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين ، نجد أن تجريمها ورد في تشريع خاص ، هو القانون ١٩٧٦/١٠٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقوانين ١٩٨٣/٣٠ و ١٩٨٤/٥٤ و ١٩٨٦/٩٩ و ١٩٩٢/٢٥ .

(٢) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٦ ص ٢٤ .

(٣) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم الواردة في قانون العقوبات في الجرائم الواردة

في التشريعات الجنائية الخاصة البند ٨ ص ٢٦ .

### ٣ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادى :

( ايجابية - وقتية - بسيطة )

قلنا أن الجرائم تصنف عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المادى الى الفعل أو الامتناع الذى يعاقب عليه القانون الى ستة أنواع : جرائم ايجابية وجرائم سلبية : جرائم وقتية وجرائم مستمرة ، جرائم بسيطة وجرائم اعتياد . وضابط التفرقة بين النوعين الأول والثانى هو مظهر نشاط الجانى المعاقب عليه ، وضابط التفرقة بين النوعين الثالث والرابع هو توقيت نشاط الجانى أو استمراره . وضابط التفرقة بين النوعين الخامس والسادس هو وحدة أو تكرار نشاط الجانى (٤) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين ، نجد أن هذه الجريمة ايجابية ، لأن نشاط الجانى فيها يتكون من فعل ايجابى يتمثل فى قيام الجانى بصرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ بالنسبة للأعمال التى تصل الى ثلاثين ألف جنيه ، والتعليقات مهما بلغت قيمتها ، قبل تقديم وثيقة التأمين الى التى اشترط المشرع تقديمها .

كما نجد أن هذه الجريمة وقتية ، لأن نشاط الجانى فيها يحدث فى وقت محدد وينتهى بمجرد ارتكابه ، وهو صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين ، دون تدخل ارادة الجانى بعد ذلك تدخل متتابع على النحو الذى ذهبنا اليه بحكمة النقض . - ويترتب على ذلك كافة الآثار القانونية التى تترتب على الجريمة الوقتية بصفة عامة .

كذلك نجد أن هذه الجريمة بسيطة ، لأن نشاط الجانى فيها يتكون من فعل واحد هو صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين ، وذلك من تكرار .

### ٤ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوى :

( من الجرائم العمدية ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المعنوى الى جرائم

---

(٤) راجع ضابط التفرقة بين الأنواع الستة من الجرائم الايجابية والسلبية ، الوقتية والمستمرة ، البسيطة والاعتيادية البند ٩ ص ٢٦ .

عمدية وجرائم غير عمدية • وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو قصد الجاني • فاذا كان نشاط الجاني متعمداً أى يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائي فالجريمة عمدية • واذا كان نشاط الجاني غير متعمد أى لا يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائي فالجريمة غير عمدية (٥) •

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين ، نجد أن هذه الجريمة عمدية ، لأن نشاط الجاني فيها لا يتصور أن يتم عن طريق الخطأ غير العمدى أو عدم الاحتياط ، بل المتصور فيها أن يتم عن طريق العمد ، بتعمد عدم تقديم وثيقة التأمين التى اشترط المشرع تقديمها •

#### ٥ - طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة :

( من الجرائم العادية ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى طبيعتها الخاصة الى جرائم القانون العام وجرائم عسكرية ، والى جرائم عادية وجرائم سياسية • وضابط التفرقة بين هذه الأنواع الأربعة هو الطبيعة الخاصة للجريمة (٦) •

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين نجد أن هذه الجريمة من جرائم القانون العام ، لأن نشاط الجاني فيها - وهو صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين - واقع من فرد من المدنيين اخلافاً بنظام المجتمع ومصالح الأفراد فيه ، ومجرماً فى تشريع من التشريعات الخاصة المكمل لقانون العقوبات •

كما نجد أن هذه الجريمة من الجرائم العادية ، لأن نشاط الجاني فيها متجرد من كل عامل سياسى سواء فى موضوعها أو البواعث التى تدفع الى ارتكابها أو الأهداف التى ترمى الى تحقيقها •

#### ٦ - طبيعة الجريمة بالنظر الى الحق المعتدى عليه :

( من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى الحق المعتدى عليه الى جرائم

(٥) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم العمدية والجرائم غير العمدية البند ١٠ ص ٣١ •

(٦) راجع أهمية التفرقة بين جرائم القانون العام والجرائم العسكرية ، الجرائم العادية

والجرائم السياسية البند ١١ ص ٣٢ •

مضرة بالمصلحة العامة وجرائم مضرة بآحاد الناس . وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو عمومية أو خصوصية الضرر . فاذا كان نشاط الجاني يضر بالمصلحة العامة اضرارا أظهر من اضراره بمصلحة فرد أو أفراد بعينهم فالجريمة من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة . واذا كان نشاط الجاني يضر بالمصلحة الخاصة لفرد أو أفراد بعينهم أظهر من اضراره بالمصلحة العامة فالجريمة من الجرائم المضرة بآحاد الناس (٧) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين ، نجد أن هذه الجريمة من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة ، لأن نشاط الجاني فيها وهو صرف الترخيص قبل تقديم وثيقة التأمين يضر بالمصلحة العامة أظهر من اضراره بالمصلحة الخاصة بالجاني ، لأنه اذا حدث أن أقيم المبنى على أسس غير فنية ثم أنهار ، فلن تقتصر اضراره على الجاني وحده ، بل لا شك أنها تمتد وتصيب عامة الناس في أرواحهم وأموالهم دون أن يجدوا ما يعرضهم عن تلك الأضرار .

### (١٣٦) الركن الشرعى للجريمة :

يعرف الفقه الركن الشرعى للجريمة بوجه عام بوجود نص فى القانون يبين الفعل المكون للجريمة ، والعقوبة التى تفرض على مرتكب الفعل ، وأن يكون هذا النص نافذ المفعول فى وقت ارتكاب الفعل ، ساريا على مكان وقوعه ، وعلى شخص مرتكبه (٨) .

ويرجع التطور التاريخى والتشريعى لجريمة صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين الى القرار بالقانون ١٩٦٢/٤٥ فى شأن تنظيم المباني ، حيث يمكن القول بأنه يتضمن البندور الأولى للحكم الذى نص عليه صراحة قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، وذلك على التفصيل الآتى :

التطور التاريخى والتشريعى للجريمة :

#### ١ - فى القرار بالقانون ١٩٦٢/٤٥ فى شأن تنظيم المباني :

تنص المادة ٥ من القرار الجمهورى بالقانون ١٩٦٢/٤٥ فى شأن تنظيم

(٧) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم المضرة بالمصلحة العامة والجرائم المضرة بآحاد الناس

البند ١٢ ص ٣٥ .

(٨) راجع المزيد من التاصيل والتفصيل البند ١٣ ص ٣٧ .

المباني على أنه :

« لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أى مساس بحقوق ذوى الشأن المتعلقة بالأرض المبنية فى الترخيص . - كما لا يترتب عليه أية مسئولية على الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى شأن تنفيذ الأعمال موضوع الترخيص » .

وقالت المذكرة الايضاحية لقانون المبانى الحالى :

« وبينت المادة ٥ أن منح الترخيص أو تجديده لا يترتب عليه أى مساس بحقوق ذوى الشأن المتعلقة بالأرض المبنية فى الترخيص . كما قررت عدم مسئولية الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم عن تنفيذ الأعمال موضوع الترخيص . والمقصود بحكم هذه المادة هو تأكيد ما تقضى به القواعد العامة من عدم مسئولية الادارة عن الترخيص التى تصدرها » (٩) .

ويبين من هذه المادة أنها تتضمن البذور الأولى للحكم الذى نص عليه صراحة قانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وهو تقرير المسئولية الناشئة عن الأضرار التى تصيب المبنى من تهدم جزئى أو كلى .

٢ - فى القانون ١٠٦/١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء :

تنص المادة ٨ من قانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦ المستبدلة بالقانون ٢٥/١٩٩٢ على أنه :

« ١ - لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ بالنسبة الى الأعمال التى تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه ، أو التعليقات أيا كانت قيمتها ، الا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين .

٢ - ويستثنى من الحكم المتقدم التعليه التى لا تجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألفا من الجنيهات ، لمرة واحدة ، ولدور واحد ، وفى حدود الارتفاع المقرر قانونا .

(٩) راجع الجريدة الرسمية العدد ٣١ فى ٤/٢/١٩٦٢ .

- راجع النشرة التشريعية العدد الاول ( يناير سنة ١٩٦٢ ) ص ٢٠٦ .

٣ - وتغطي وثيقة التأمين المسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التي تلحق بالغير ، بسبب ما يحدث في المباني والمنشآت من تهمد كلي أو جزئي ذلك لما يلي : ١ - مسئولية المهندسين والمقاولين أثناء فترة التنفيذ باستثناء عمالهم . ٢ - مسئولية المالك أثناء فترة الضمان المنصوص عليها في المادة ٦٥١ من القانون المدني .

٤ - ودون الإخلال أو التعديل في قواعد المسئولية الجنائية ، يتولى المؤمن مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ ، وذلك عن طريق أجهزته أو من يعهد إليه بذلك ، وتتحدد مسئوليته المدنية وفقا لأحكام هذا القانون .

٥ - ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية التي تصيب الغير مبلغ مليوني جنيه عن الحادث الواحد ، على ألا تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ خمسين ألف جنيه .

٦ - ويصدر قرار من وزير الاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص بالاسكان بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه وقيوده وأوضاعه والأحوال القرار قسط التأمين الواجب أدائه والشخص الملزم به ، على ألا يتجاوز التي يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الضرر ، كما يتضمن القسط ١٪ من قيمة الأعمال المرخص بها ، ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة ، وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتي يصدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان بالاتفاق مع وزير الاقتصاد .

٧ - وتكون وثيقة التأمين طبقا للنموذج الذي يعتمده وزير الاقتصاد .

### وتقول المذكرة الايضاحية للقانون في هذا الصدد :

« واستكمالا للأحكام التي أوردها المشرع لضمان سلامة المبنى ودرء ما قد يقع من أخطار نتيجة ما يحدث في بعضها من خلل أو تهمد بسبب أخطاء في التصميم أو سوء في التنفيذ ، فقد نصت المادة ٨ على التزام طالبي تراخيص البناء التي تصل قيمتها عشرة آلاف جنيه فأكثر ، بتقديم وثيقة تأمين ، وذلك قبل صرف الترخيص أو البدء في التنفيذ . وتكون الوثيقة وفقا للشروط والأوضاع والأسعار التي يصدر بها قرار من وزير التأمينات بالاتفاق مع وزير الاسكان والتعمير . وقد حددت المادة معدل قسط التأمين بما لا يجاوز ١٪ من قيمة تكاليف الأعمال المرخص فيها

حتى لا تشكل عبئا يرهق طالبى البناء . وبينت المادة المجال الذى تغطيه وثيقة التأمين بحيث يشمل المسؤولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التى تلحق بمالك البناء أو بالغير خلال فترة التنفيذ ، باستثناء عمال المقاولات حيث تشملهم التأمينات الاجتماعية . كما تغطى الوثيقة المسؤولية المذكورة خلال فترة الضمان المنصوص عليها فى القانون المدنى وهى عشر سنوات من تاريخ تسليم الأعمال .

وحرصت هذه المادة على أن يبين فى وثيقة التأمين الأحوال التى يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على القائمين بالتنفيذ لاسترداد ما يكون قد أداه من تعويض .

ومما هو جدير بالذكر أن المادة المذكورة قد نصت على عدم ادخال أعباء التأمين ضمن التكاليف التى يقدر على أساسها ايجار الأماكن ، باعتبار أن التأمين يحقق مزايا للمضمرورين يجب ألا تدخل فى حساب الايجار حتى لا يقع عبؤها أخيرا على المستأجر « (١٠) » .

ويبين من هذه المادة أن المشرع قد نص فى الفقرتين الأولى والثانية

---

(١٠) راجع الجريدة الرسمية العدد ٣٧ تابع فى ١٩٧٦/٩/٩ .

- راجع النشرة التشريعية العدد التاسع ( سبتمبر سنة ١٩٧٦ ) ص ٤٢٢٠ .

- يلاحظ أن الفقرة الأولى من المادة ٨ استبدلت مرة أولى بالقانون ١٩٨٢/٢ الذى كان يحدد قيمة الأعمال التى لا يجوز البدء فى تنفيذها قبل تقديم طالب الترخيص وثيقة التأمين بعشرة آلاف جنيه ، ثم استبدلت مرة ثانية بالقانون ١٩٨٣/٣٠ الذى كان يرفع القيمة الى ثلاثين ألف جنيه .

- ويلاحظ أن الفقرة الثانية من المادة ٨ مضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ . وقد اعترض السيد العضو كمال الدين محمد بدوى ويرى أن تظل المادة كما هى دون تعديل ، حماية لسكان التعلية فى الحصول على التأمين فى حالة حدوث الكوارث .

ورأت اللجنة الإبقاء على نص المادة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدلة بالمادة الأولى من القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ ، وأن التعديل الذى أدخلته اللجنة هو اضافة فقرة ثانية للمادة تتضمن استثناء التعلية التى لا تجاوز قيمتها خمسة عشر ألفا من الجنيهات . لمرة واحدة ، ولذور واحد ، وفى حدود الارتفاع المقرر قانونا كما سبق ذكره فى التعديلات التى أدخلتها اللجنة . هذا فضلا عن أن نفس المادة تضمنت تغطية وثيقة التأمين للمسؤولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التى تلحق بالغير بسبب ما يحدث فى المباني والمنشآت من تهدم كلى أو جزئى ( راجع تقرير اللجنة المشتركة من لجنتى الاسكان والمرافق العامة والتعمير والشئون الدستورية والتشريعية ، ومكتب لجنة الحكم المحلى والتنظيمات الشعبية ) .

فى قانون المباني الحالى ١٠٦/١٩٧٦ على زيادة المبالغ المتعلقة بوثيقة تأمين قبل صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ متى بلغت قيمة الأعمال مائة وخمسين ألف جنيه ، مع إستثناء التعليه التى لا تجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألف جنيه وقد استهدف المشرع من ذلك تقرير المسئولية الناشئة عن الأضرار التى تصيب المبنى من تهدم جزئى أو كلى ، ثم مواجهة الارتفاع الكبير فى تكاليف المباني وظهور وانتشار الاسكان الفاخر (١١) .

### (١٣٧) الركن المادى للجريمة :

قلنا أن الفقه يعرف الركن المادى للجريمة بوجه عام بأنه النشاط الذى يصدر عن الجانى ، متخذاً مظهراً خارجياً ، يتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب (١٢) .

وبتطبيق هذا التعريف نجد أن الركن المادى فى جريمة صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين يتكون من ثلاثة عناصر :  
العنصر الأول : يتعلق بالفعل المحظور وهو صرف ترخيص البناء أو البدء فى تنفيذ أعمال البناء أو التعليات ، والعنصر الثانى : يتعلق بقيمة أعمال البناء أو التعليات ، العنصر الثالث : يتعلق بمناسبة المخالفة وهى عدم تقديم وثيقة التأمين . وسوف نتناول شرح هذه العناصر الثلاثة على التوالى :

#### العنصر الأول : صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ أعمال البناء أو التعليات :

(١٠) راجع الجريدة الرسمية العدد ٣٧ تابع فى ١٩٧٦/٩/٩ .  
راجع النشرة التشريعية العدد التاسع ( سبتمبر سنة ١٩٧٦ ) ص ٤٢٢٠ .  
- طالب السيد العضو حسن عيد غمار عند مناقشته مشروع القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ من حيث المبدأ بتوحيد التأمين بأن يشمل الانهيار والحريق وجميع التأمينات المطلوبة ، وبشرط أن تسدد قيمة هذه التأمينات جميعها فى المحافظة التى يقع فى دائرتها العقار . كما طالب السيد العضو بإيراد نص فى القانون يتضمن التعويضات غير المباشرة وتحديد شخص الملزم بها أسوة بالتعويضات المباشرة التى نص عليها مشروع القانون ، وذلك بمناسبة الأضرار التى لحقت بشاغلي المساكن المجاورة لعمارة المهندسين - الزهراء - من جراء اختلاطهم لمساكنهم وأيوانهم بالفنادق .  
وحينما قرر السيد العضو بأن قرار وزير الاقتصاد بالاتفاق مع وزير الاسكان المختص بشأن تحديد القواعد المنظمة للتأمين الذى أورده النص لم يصدر بعد ، فاجابه السيد المقرر المهندس محب استينو بأن هذا القرار قد صدر منذ أكثر من شهر .

(١١) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٦

(١٢) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٢٥ ص ٥٧ .

تنص المادة ١/٨ من قانون المباني الحالي المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ بالنسبة إلى الأعمال والتعليات » .

ويبين من هذه الفقرة أن العنصر الأول من العناصر المكونة للركن المادي للجريمة هو صرف ترخيص البناء أو البدء في تنفيذ أعمال البناء أو التعليات فهذا العنصر يتعلق بالفعل المحظور وهو صرف ترخيص البناء أو البدء في تنفيذ أعمال البناء أو التعليات .

ويقصد بأعمال البناء هنا المجموعات الأربع من أعمال البناء التي تكلمنا عنها بصدد العنصر الأول من عناصر الركن المادي لجريمة البناء بدون ترخيص وهي : المجموعة الأولى إنشاء المباني الجديدة ، والمجموعة الثانية إقامة أعمال بالمعنى الذي أوردناه سلفا ، والمجموعة الثالثة أعمال التوسيع أو التعديل أو التدعيم أو الهدم ، والمجموعة الرابعة التشطيبات الخارجية (١٣) .

ويشترط في التعليات مفهوم مخالفة الفقرة الثانية من المادة ٨ وهي أن تكون لأكثر من مرة ، ولأكثر من دور ولكن في حدود الارتفاع المقرر قانونا . أما إذا كانت في حدود مرة واحدة ، وفي حدود دور واحد . فإنها تكون مستثناة من وجوب الحصول على ترخيص سابق ، وذلك للتيسير على المواطنين ، حتما لا يضطرون إلى الخوض في معاناة إجراءات استصدار الترخيص مهما ضوَّلت تلك التعليات .

#### العنصر الثاني : تحديد قيمة أعمال البناء أو التعليات :

تنص المادة ١/٨ و ٢ من قانون المباني الحالي المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« ١ - لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ بالنسبة إلى الأعمال التي تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه ، أو التعليات أيا كانت قيمتها » .

٢ - ويستثنى من الحكم المتقدم: التعلية التي لا تتجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألفاً من الجنيهات . . . .

ويبين من هاتين الفقرتين أنهما تحددان القيمة النقدية لأعمال البناء والتعليات الواجب استصدار ترخيص بشأنها .

وبالنسبة لأعمال البناء فقد حدد المشرع قيمتها ابتداء بمبلغ عشرة آلاف جنيه عند اصدار قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ (المادة ٨/١) . ثم رفع المشرع تلك القيمة الى ثلاثين ألف جنيه بعد ذلك بست سنوات بالقانون المعدل ١٩٨٢/٢ ( المادة ١/٨ المعدلة ) . ولم تعلق المذكرة الايضاحية للقانون المعدل على هذه الزيادة (١٤) ثم رفع المشرع تلك القيمة مرة ثانية الى مائة وخمسين ألف جنيه بعد ذلك بعشر سنوات بالقانون المستبدل ١٩٩٢/٢٥ ( المادة ١/٨ المستبدلة ) ، وقد قلنا أن المشرع استهدف من ذلك تقرير المسئولية الناشئة عن الأضرار التي تصيب المبني من تهدم جزئى أو كلى ، ثم مواجهة الارتفاع الكبير فى تكاليف المباني وانتشار الاسكان الفاخر (١٥) .

وبالنسبة للتعليات فقد أطلق المشرع قيمتها ابتداء عند اصدار قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ بقوله « والتعليات مهما بلغت قيمتها . . . » ( المادة ١/٨ ) - ثم حد المشرع من هذا الاطلاق ، فاضاف الفقرة الثانية للمادة ٨ التى استثنت من الحكم المتقدم التعلية التى لا تتجاوز قيمتها خمسة عشر ألفاً من الجنيهات ، لمرة واحدة ، ولدور واحد ، وفى حدود الارتفاع المقرر قانوناً . ( المادة ٢/٨ المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ) . ثم رفع المشرع حد الاعفاء الى خمسة وسبعين ألف جنيه ( المادة ٢/٨ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ) . ومعنى ذلك أن التعلية لأكثر من مرة ، ولأكثر من دور ، يسرى عليها الحكم المتقدم حتى ولو لم تتجاوز قيمتها خمسة عشر ألفاً من الجنيهات . حتى لا يتمكن صاحب الشأن من القيام ببناء العديد من الأدوار على دفعات متتالية وعلى مراحل متعاقبة ، والافلات بذلك من الالتزام بتقديم وثيقة التأمين عند صرف ترخيص التعلية فى كل مرة (١٦) .

(١٤) راجع النشرة التشريعية العدد الثانى ( فبراير سنة ١٩٨٢ ) ص ٤٠٦ . .

(١٥) راجع البند ١٣٦ ص ٣٧٧ .

(١٦) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٦ .

فاذا تقدم صاحب الشأن بتعليق أول دور من الأدوار ، وكانت قيمة هذا الدور لا تتجاوز ٧٥ ألف جنيه ، فإنه يستفيد من الاستثناء الجديد ، ولا يلزم بتقديم وثيقة تأمين حتى يصرف ترخيص التعليق للمرة الأولى .  
أما اذا أراد صاحب الشأن التقدم بتعليق ثانية دور من الأدوار ، سواء كانت قيمة هذا الدور تتجاوز أو لا تتجاوز ٧٥ ألف جنيه ، فإنه لا يستفيد من الاستثناء الجديد ، بل يلزم بتقديم وثيقة التأمين حتى يصرف ترخيص التعليق للمرة الثانية .

### العنصر الثالث : عدم تقديم وثيقة التأمين :

تنص المادة ١/٨ من قانون المباني الحالي المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« لا يجوز صرف ترخيص البناء ... الا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة التأمين » .

وبين من هذه الفقرة أن العنصر الثالث من العناصر المكونة لجريمة صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين هو عدم تقديم وثيقة التأمين . فهذا العنصر يتعلق بمناسبة الجريمة وهو عدم تقديم وثيقة التأمين .

وتشمل المظلة التأمينية للوثيقة تغطية نوعين من المسؤولية المدنية .  
النوع الأول : لصالح المهندس والمقاول ، ويغطي مسؤوليتهما قبل الغير عن الأضرار التي تلحق بهم بسبب ما يحدث في المباني والمنشآت من تهم جزئي أو كلي أثناء فترة التنفيذ . كما يغطي مسؤوليتهما قبل المالك خلال فترتين ، فترة التنفيذ وفترة الضمان التي حددها القانون المدني بعشر سنوات من تاريخ التسليم . ( المادة ٦٥١ مدني ) .  
والنوع الثاني : لصالح المالك ، ويغطي مسؤوليته قبل الغير عن الأضرار التي تلحق بهم بسبب ما يحدث في المباني والمنشآت من تهم جزئي أو كلي بعد انتهاء فترة التنفيذ وتسليم المبنى وانقطاع علاقة المهندس والمقاول بالمبنى ، وذلك باعتباره حارسا للبناء . ( المادة ١٧٧ مدني ) .  
وقالت المذكرة الايضاحية للقانون ١٩٨٢/٢ :  
« وقد استهدف المشرع غرضاً اجتماعياً وهو حماية المضررين من أخطار المسؤولية المدنية للمهندسين والمقاولين قبل مالك العقار . والناشئة عن الأضرار التي تلحق البناء بسبب ما يحدث له من تهم كلي أو جزئي خلال فترة التنفيذ . وكذلك فترة الضمان المنصوص عليها في القانون المدني

وقدرها عشر سنوات من تاريخ التسليم» (١٧) .

ويكون الحد الأقصى لقيمة التعويضات التي تدفعها شركة التأمين بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية التي تصيب الغير مبلغ مليوني جنيه عن الحادث الواحد ، على ألا تتعدى مسئوليتها قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ خمسين ألف جنيه . وكان المشرع يحدد المسئولية عن الأضرار المادية والجسمانية التي تصيب الغير بمبلغ مائة ألف جنيه عن الحادث الواحد ، على ألا تتعدى المسئولية عن الأضرار الجسمانية التي تصيب الشخص الواحد بمبلغ خمسة آلاف جنيه ( المادة ٥/٨ المعدلة بالقانون ١٩٨٢/٣ ) . وقالت المذكرة الإيضاحية للقانون ١٩٨٢/٢ : « وعلاجا لكل ذلك يقترح تعديل التشريع بما يحقق الهدف الأصلي منه وهو تغطية المسئولية المدنية للمضرورين حتى يجدوا في شركة التأمين ملتزما ماليا يعرضهم عن القيمة الفعلية للخسائر التي يتعرضون لها ، بحد أقصى قدره مليونان من الجنيهات عن الحادث الواحد عن الأضرار المادية والجسمانية معا ، وبحد أقصى خمسين ألف جنيه للشخص الواحد . - وذلك بدلا من التشريع الحالي الذي يضع حدا أقصى للحادث الواحد مائة ألف جنيه فقط ، وخمسة آلاف جنيه للشخص الواحد ، بينما يعرض المالك بقيمة ما تم من أعمال» (١٨) .

أما القواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه وقيوده وأوضاعه والأحوال التي يكون فيها لشركة التأمين حق الرجوع على المسئول عن الضرر . وكذلك تحديد قسط التأمين الواجب أدائه الذي لا يجاوز ١٪ من قيمة الأعمال المرخص بها والشخص الملزم بسداده ، كل ذلك يصدر به قرار من وزارة التأمينات بالاتفاق مع وزارة الاسكان والتعمير ( المادة ٤/٨ من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ ) ، ثم أصبح الاختصاص لوزارة الاقتصاد بالاتفاق مع وزارة الاسكان ( المادة ٦/٨ المعدلة بالقانونين ١٩٨٢/٢ و ١٩٨٣/٣٠ ) .

ويتحدد شكل وثيقة التأمين طبقا للنموذج الذي تعتمد عليه وزارة التأمينات ( المادة ٥/٨ من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ ) ، ثم أصبح الاختصاص لوزارة الاقتصاد ( المادة ٧/٨ المعدلة بالقانون ١٩٨٢/٢ و ١٩٨٣/٣٠ ) (١٩) .

(١٧) راجع النشرة التشريعية العدد الثاني ( فبراير سنة ١٩٨٢ ) ص ٤٠٧ .

(١٨) راجع النشرة التشريعية العدد الثاني ( فبراير سنة ١٩٨٢ ) ص ٤٠٨ .

(١٩) يلاحظ أن القانون ١٩٧٦/١٠٧ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادي

قد نص في المادة ٦ على وجوب الاكتتاب في سندات الاسكان لترخيص بالمباني التي تبلغ قيمتها خمسين ألف جنيه فأكثر ، وذلك على النحو الآتي :

١ - يشترط للترخيص ببناء المباني السكنية ومباني الاسكان الادارى اندى يبلغ قيمته خمسين ألف جنيه فاكتر - بدون حساب قيمة الأرض - أن يقدم طالب البناء ما يدل على الإكتتاب فى سندات الاسكان بواقع عشرة فى المائة من قيمة المبنى .  
٢ - وتستثنى من ذلك المباني التى تقيمها الحكومة ووحدات الحكم المحلى والهيئات العامة والجمعيات التعاونية لبناء المساكن .

وقد عرفت المادة ٤ من ذات القانون سندات الاسكان بقولها :

١ - يؤذن لوزير المالية أن يصدر - على دفعات - سندات على الخزنة العامة تسمى سندات الاسكان ، تكون مدتها عشرين سنة من تاريخ الاصدار ، وفائدتها ستة فى المائة سنويا ، وتعفى من كافة الضرائب عدا ضريبة التركات ورسم الأيلولة .  
٢ - وتحدد فئاتها وشروط اصدارها بقرار من وزير المالية .  
٣ - ويجوز استهلاك السندات كلها بعد خمس سنوات من تاريخ الاصدار . كما يجوز استهلاكها جزئيا بعد هذه المدة بطريق الاقتراع بجلسة علنية . ويكون الاستهلاك الكلى أو الجزئى بالقيمة الاسمية للسندات .  
٤ - وتكون السندات لحاملها ، وقابلة للتداول فى التاريخ الذى يحدده وزير المالية بقرار منه ، على ألا يجاوز ثلاث سنوات من تاريخ اصدارها .  
٥ - وتقبل السندات بقيمتها الاسمية للوفاء بضريبة التركات ورسم الأيلولة اذا كانت من عناصر التركة .

وقالت المذكرة الايضاحية للقانون فى هذا الصدد :

« وتحقيقا للتكامل الاجتماعى بين طبقات الشعب القادرة وغير القادرة ، باعتبارها ركنا من اركان نظامنا الاشتراكى ودعامة من دعائم دستورنا ، نصت المادة (٤) على الاذن لوزير المالية فى اصدار سندات الاسكان وحددت مدتها وفائدتها وبينت قواعد استهلاكها وقابليتها للتداول . وقبولها للوفاء بضريبة التركات ورسم الأيلولة اذا كانت من عناصر التركة .  
وأوضحت المادة (٥) الحالات التى يجب فيها الاكتتاب فى هذه السندات . وقد روعى فى هذه الحالات ألا تمثل عبئا موقفا ، فأوجبت المادة (٦) للترخيص بالبناء الذى تبلغ قيمته مائة ألف جنيه فاكتر - بدون حساب قيمة الأرض - أن يقدم طالب البناء ما يدل على الاكتتاب فى هذه السندات بواقع عشرة فى المائة من قيمة المبنى . » (راجع الجريدة الرسمية العدد ٣٧ تابع فى ١٩٧٦/٩/٩ ، وراجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ، ص ٤٢٧٣ ) .

ثم عدل القانون ١٩٨٣/٣٠ المادة ٦ من القانون ١٩٧٨/١٠٧ على النحو الآتى :

١ - أن يكون الاكتتاب فى سندات الاسكان المتصوص عليها فى المادة (٦) من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى مقصورا على مباني الاسكان الادارى ، ومباني الاسكان القاهر ، وذلك ، مهما بلغت قيمتها .  
٢ - ويقصد بالاسكان الادارى فى تطبيق هذا الحكم مباني المكاتب والمحال التجارية والفنادق والمنشآت السياحية .

## (١٣٨) الركن المعنوي للجريمة :

قلنا أن الفقه يعرف الركن المعنوي للجريمة بوجه عام بأن يكون النشاط الذي يصدر عن الجاني ، ويتخذ مظهرا خارجيا ، ويتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب ، قد صدر عن ارادة آثمة ، أي نتيجة خطأ يسببه المرتكب ، أي عن قصد جنائي .

وقلنا أن الفقه يعرف القصد الجنائي بأنه تعمد ارتكاب الجريمة كذا يحذفها القانون ، أي توجيه الارادة لحدوث أمر يعاقب عليه القانون عن علم بالفعل ، ومع العلم بتحريمه قانونا . فهو يتكون من عنصرين : الأول : ارادة الفعل المكون للجريمة عن علم بحقيقته . والثاني : العلم بأن القانون يحرم الفعل ويعاقب عليه . وتوافر العنصرين لازم لوجود القصد الجنائي .

ويستفاد من هذا التعديل الآتي :

١ - أن وجوب الاكتتاب في سندات الاسكان للترخيص بالمباني أصبح قاصرا على نوعين من المباني : النوع الأول : مباني الاسكان الاداري . ويقصد به مباني المكاتب والمحلات التجارية والفنادق والمنشآت السياحية . فلا يسرى هذا الحكم على مباني الاسكان الاداري - بهذا المعنى - التي تعدها الحكومة ووحدات الحكم المحلي والهيئات العامة والجمعيات التعاونية لبناء المساكن . كما لا يسرى هذا الحكم على المباني التي تعدها تلك الجهات الحكومية لغير اغراض الاسكان الاداري مثل : دور التعليم كالمدارس والمعاهد والجامعات ، ودور الثقافة كقصور الثقافة والمسارح ، ودور الترفيه كالحدايق والنوادي ، ودور العبادة كالمساجد والكنائس والمعابد ، والمنشآت الصناعية كالمؤسسات والشركات والمصانع .

والنوع الثاني : مباني الاسكان الفاخر : وقد حددت اللائحة التنفيذية لقانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ مكونات ومواصفات وقصصيات المسكن من المستويات الثلاثة الاقتصادية والمتوسط وفوق المتوسط ( المواد ١٥ - ٢١ من اللائحة التنفيذية - راجع النشرة التشريعية العدد الثالث (مارس سنة ١٩٧٨) ص ١٥١١ ) . فلا يسرى هذا الحكم على مباني الاسكان العادي بمستوياته الثلاثة الاقتصادية والمتوسط وفوق المتوسط .

٢ - أن وجوب الاكتتاب في سندات الاسكان للترخيص بمباني النوعين السالفين أصبح مطلقا مهما بلغت قيمة المباني ، دون تحديد قيمتها بمبلغ خمسين ألف جنيه فأكثر - بدون حساب قيمة الأرض - كما كان يقضى النص القديم .

٣ - أن سندات الاسكان هي سندات تصدرها وزارة المالية على دفعات وتحدد فئاتها وشروطها . المدين فيها هي الخزنة العامة للدولة . ومدة هذه السندات عشرون سنة من تاريخ الاصدار . وقيمة هذه السندات تختلف بحسب فئاتها . وتدر هذه السندات فائدة ٦٪ سنويا وتعفى من كافة الضرائب عدا ضريبة التركات ورسم الأيلولة . وتكون هذه السندات لحاملها وقابلة للتداول في التاريخ الذي تحدده وزارة المالية على ألا يجاوز ثلاث سنوات من تاريخ الاصدار . كما يجوز استهلاكها جزئيا بعد هذه المدة بطريق الاقتراع بجلسة علنية ، ويكون الاستهلاك الجزئي أو الكلي بالقيمة الاسمية للسندات . وتقبل هذه السندات بقيمتها الاسمية كإلواء بضريبة التركات ورسم الأيلولة إذا كانت من عناصر التركة .

غير أن العنصر الثانى مفترض فى حق الفاعل ، فلا يقبل منه الاعتذار بجهل القانون (٢٠) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين نجد أن القصد الجنائى مفترض فى تلك الجريمة . ذلك أن المشرع وإن لم ينص صراحة على المسئولية المفترضة فى هذه الجريمة فى المادة ١/٨ من قانون المباني الحالى ١٠٧٦/١٠٦ المعدل بالقانونين ١٩٨٢/٢ ثم ١٩٨٣/٣٠ ، إلا أن ذلك يستخلص من طريق استقراء نصوص القانون . فقد افترض المشرع توافر القصد الجنائى فى جريمة صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين . فهنا يفترض المشرع توافر القصد الجنائى ، ولا يستلزم توافر القصد الجنائى الخاص لتحقيق أركان هذه الجريمة .

(١٣٩) العقوبة المقررة للجريمة - اجالة (٢١) :

(١٤٠) القواعد الخاصة بالتصالح - اجالة (٢٢) :

(١٤١) التطبيقات العملية للجريمة :

نورد هنا بعض التطبيقات العملية لجريمة صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين ، بالنسبة لمسئولية المقاول والمهندس وصاحب البناء تجاه المضرور بسبب البناء ، وذلك بالتفصيل الآتى :

١ - مسئولية المقاول والمهندس  
عن خلل البناء مسئولية عقدية  
حتى لو لم ينص عليها فى العقد :  
تقول محكمة النقض فى حكم قديم :

« ان مسئولية المقاول والمهندس عن خلل البناء بعد تسليمه طبقاً

---

(٢٠) راجع المزيد من التاصيل والتفصيل البند ٦٥ ص ١٦٣ .

(٢١) راجع الشرح بمزيد من التاصيل والتفصيل البند ٦٧ ص ١٦٧ .

- راجع الشرح بمزيد من الايجاز البند ١١٥ ص ٣٣٨ .

(٢٢) راجع الشرح بمزيد من التاصيل والتفصيل البند ٧١ ص ١٧٩ .

- راجع الشرح بمزيد من الايجاز البند ١١٦ ص ٣٤٠ .

للمادة ٤٠٩ ( تقابل المادة ٦٥١ من القانون المدني الحالي ) لا يمكن اعتبارها مسئولية تقصيرية أساسها الفعل انضار من جنحة أو شبه جنحة مدنية ، ولا يمكن كذلك اعتبارها مسئولية قانونية من نوع آخر مستقلة بذاتها ومنفصلة عن المسئولية العقدية المقررة بين المكاول وصاحب البناء على مقتضى عقد المكاولة ، وإنما هى مسئولية عقدية قررها القانون لكل عقد مكاولة على البناء سواء نص عليها فى العقد أم لم ينص ، كمسئولية البائع عن العيوب الخفية فإنها ثابتة بنص القانون لكل عقد بيع على أساس أنها مما يترتب قانونا على عقد البيع الصحيح ، (٢٣) .

كما تقول محكمة النقض فى حكم حديث :

« ضمان المهندس المعماري لتهدم البناء وللعيوب التي تهدد سلامته أساسه المسئولية العقدية المنصوص عليها فى المادتين ٦٥١ ، ٦٥٢ من القانون المدني ، فهو ينشأ عن عقد مكاولة يعهد فيه رب العمل الى المهندس المعماري القيام بعمل لقاء أجر . فاذا تخلف عقد المكاولة فلا يلتزم المهندس المعماري قبل رب العمل بهذا الضمان ، وإنما تخضع مسئوليته للقواعد العامة فى المسئولية المدنية . »

واذا كان الطاعن قد تمسك فى دفاعه أمام محكمة الموضوع بأنه لا تربطه بالمطعون ضدها الأولى - وهى صاحب العمل - أية رابطة عقدية ، وأن عمله اقتصر على حساب تكاليف الانشاءات الخرسانية كمشورة فنية مجانية قدمها للمرحوم المهندس . . . . . بناء على المعلومات الفنية الخاصة بالتربة التى تلقاها منه ، وأن مهندسا آخر هو الذى قام بوضع التصميم النهائى للبناء ، فان الحكم المطعون فيه ، وقد انتهى فى قضائه الى أن الطاعن مسئول عن ضمان العيوب التى ظهرت فى البناء باعتباره المهندس المعماري الذى قام بوضع التصميم مع ما ذهب فى أسبابه من أن المرحوم المهندس . . . . . مورث المطعون ضدهم الثلاثة الآخرين كلف آخره بعمل رسومات « الفيلا » ودون أن يستظهر الحكم العلاقة بين الطاعنين والمطعون ضدها الأولى ليستبين ما اذا كانت ناشئة عن عقد مكاولة ، أم عن مجرد مشورة قدمها الطاعن بالمجان عن حساب تكاليف الانشاءات الخرسانية « للفيلا » وذلك تحقيقا لدفاع الطاعن الجوهري ، الذى ان صح لتغير به وجه

(٢٣) نقض مدنى ١٩٣٩/١/٥ مجموعة القواعد القانونية ٢ - ٩٧٥ - ٤٩ .

- نقض جنائى ١٩٦٦/٦/٦ مجموعة محكمة النقض ١٧ - ٢ - ٧٣٧ - ١٣٦ .

الرأى فى الدعوى ، فانه يكون قد شابه قصور فى التسبب (٢٤) .

٢ - يكفى لقبول دعوى الضمان  
قبل المقاول والمهندس  
وجود خلل خفى فى متانة البناء  
لا يشترط التهلم الجزئى او الكلى :

تقول محكمة النقض فى حكم قديم :

« لم تشترط المادة ٤٠٩ من القانون المدنى القديم ( تقابل المادة ٦٥٢ من القانون المدنى الحالى ) لقيام مسئولية المقاول والمهندس المعماري غير حدوث الخلل فى البناء ، ولم تنقل عن التشريع الفرنسى ما تقضى به المادة ١٧٩٢ من ضرورة حصول التهلم الكلى او الجزئى . . .

ومن ثم فانه - وفقا لما جرى به قضاء هذه المحكمة - يكفى لقبول دعوى الضمان ان يكون العيب المدعى به فى البناء خللا فى متانته ، وان يكون خفيا بحيث لا يكون فى استطاعة ضناخ البناء اكتشافه وقت التسليم ، كمسئولية البائع عن العيوب الخفية مع فارق فى مدة الضمان ، اذ جعلها القانون فى حالة خلل البناء مدة عشر سنين كاملة (٢٥) .

٣ - عدم مسئولية المقاول والمهندس  
اذا كان الخلل الخفى فى متانة البناء  
ظاهرا ومعروفا وتسلمه المالك دون تحفظ :

تقول محكمة النقض فى حكم قديم :

« ان عقد استئجار الصانع لعمل معين ، بالمقاولة على العمل كله او بأجرة معينة على حسب الزمن الذى يعمل فيه او العمل الذى يقوم به ، يعتبر - بحسب الأصل - منتهيا بانقضاء الالتزامات المتولدة عنه ، على الصانع ورب العمل بتسليم الشئ المصنوع مقبولا وقيام رب العمل بدفع ثمنه .

لكن القانون المصرى - على غرار القانون الفرنسى - قد جعل المقاول والمهندس ضامنين متضامنين عن الخلل الذى يلحق البناء فى مدة عشر

(٢٤) نقض جنائى ١٩٧٥/٥/٢١ مجموعة محكمة النقض ٢٦ - ١ - ١٠٤٨ - ١٩٩٠

(٢٥) نقض مدنى ١٩٥٥/٦/٩ مجموعة القواعد القانونية ٢ - ٩٧٦ - ٥٢ .

سنوات...، ولو كان ناشئا عن عيب في الأرض أو عن اذن المالك في انشاء  
ابنية معيبة ، بشرط ألا يكون البناء في هذه الحالة الأخيرة معدا في قصد  
المتعاقدين لأن يمكن أقل من عشر سنين ( المادة ٤٠٩ من القانون المدني  
المقابلة للمادة ١٧٩٢ من القانون الفرنسي ) .

فبذلك مد القانون ضمان المقاول والمهندس الى ما بعد تسلم المبنى  
ودفع قيمتها على خلاف ما يقتضيه عقد المقاولة من انقضاء الالتزام بال ضمان  
بتسليم البناء مقبولا بخالته الظاهرة التي هو عليها .

ويجب لقبول دعوى الضمان هذه أن يكون العيب المدعى في البناء  
خللا في متانتة ، وأن يكون خفيا بحيث لم يستطع صاحب البناء اكتشافه  
وقت التسليم . أما ما كان ظاهرا ومعروفا فلا يسأل عنه المقاول ، ما دام  
رب العمل قد تسلم البناء من غير أن يتحفظ بحق له « (٢٦) » .

#### ٤ - اقرار المالك بتسليمه البناء

مقبولا بحالته الظاهرة

لا يعفى المهندس والمقاول

من ضمان العيوب الخفية وقت التسليم :

تتلخص وقائع الدعوى - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر  
أوراق الطعن - في أنه بمقتضى عقد مقاوله مؤرخ ٢٩ ابريل سنة ١٩٥٧  
عهدت الطاعنة الى المطعون ضدهما القيام ببناء عمارة سكنية بشارع العزيز  
عثمان بالزمالك بالقاهرة وفقا للمواصفات والشروط المتفق عليها ، مقابل  
مبلغ ١٧٨٠٠ ج .

وبعد أن تم انشاء العمارة ، قام خلاف بين الطرفين حول مدى مطابقة  
بعض الأعمال لتلك المواصفات ، فرفعت الطاعنة الدعوى رقم ٢٣٧٦ سنة  
١٩٥٧ مستعجل اسكندرية بطلب اثبات حالة الأعمال التي أتمها المطعون  
ضدهما ومدى مطابقتها للأصول الفنية ، وبيان الأعمال الناقصة وتقدير  
كل منهما ، الا أن الطرفين تصالحا في تلك الدعوى بمقتضى عقد صلح مؤرخ  
٢٤ أغسطس سنة ١٩٥٧ .

وبعد أن تسلمت الطاعنة المبنى ظهرت فيها عيوب في الأساسات

وغيرها ، فرفعت الدعوى رقم ٢٤٨١ سنة ١٩٥٨ مستعجل اسكندرية على المطعون ضدهما بطلب اثبات حالة التشريكات التي ظهرت بالعمارة بعبد استلامها لها ومعاينة الاسباسات وأعمال الخرسانة المسلحة وبيان ما بها من عيوب فنية ، وما اذا كان العقار يتحمل ادوارا عليا فوقه . وقد ندبت المحكمة خبيرا لاداء هذه المأمورية .

وبعد أن قدم تقريره ، أقامت الطاعنة الدعوى الحالية رقم ٧٨٤ سنة ١٩٥٩ مدنى كلى اسكندرية على المطعون ضدهما بطلب الحكم بالاراءهما متضامين بأن يدفعها لها مبلغ ١٥١٦٠ ج على سبيل التعويض ، تأسيسا على أنهما نفذا عملية البناء تنفيذا خاطئا ومعيبا من الناحية الفنية ، وأن الخبير المنتدب فى دعوى اثبات الحالة رقم ٢٤٨١ سنة ١٩٥٨ مستعجل اسكندرية أثبت هذه المخالفات ، غير أنه قدر قيمة الأضرار التي لحقتها تقديرا جزافيا ، مما اضطرها الى الاستعانة بخبير استشارى انتهى فى تقديره الى تقدير قيمة ما أصابها من خسارة بمبلغ ١١٥٠٣ ج و ٦٥٠ م علاوة على قيمة الأعمال التي لم تتم . وانتهت الطاعنة الى طلب الحكم لها بمبلغ التعويض السالف الذكر .

دفع المطعون ضدهما بان النزاع الخاض بينا العمارة قد انجسم بالصلح المفقود بينهما وبين الطاعنة فى ٢٤ أغسطس سنة ١٩٥٧ ، والذي أقرت فيه الطاعنة باستلام العمارة بعد مغايرتها وأنها قبلتها بحالتها التي هي عليها .

وقد أخذت المحكمة الابتدائية بوجهة نظر المطعون ضدهما ، وحكمت فى ٢٨ مارس سنة ١٩٥٨ برفض الدعوى .

فاستأنفت الطاعنة هذا الحكم بالاستئناف رقم ٦٣٠ سنة ١٨ ق اسكندرية . ومحكمة الاستئناف حكمت فى ٤ يونية سنة ١٩٦٣ برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف .

**فطعنت الطاعنة فى هذا الحكم بطريق النقض لسببين :**

**السبب الأول : مخالفة القانون وفساد الاستدلال . . .**

**والسبب الثانى : القصور فى التسبيب ومخالفة القانون ، ذلك أنها تمسكت فى دفاعها فى صحيفة الاستئناف بأن الصلح أيا كانت نصوصه لا يعفى المطعون ضدهما من الضمان عما يظهر فى البناء من عيوب يترتب عليها تهديد سلامته ومتانته ، لأن كل اتفاق يقصد منه اعفاء المهندس أو**

المقاول من الضمان أو الحد منه يعتبر باطلا طبقا للمادتين ٦٥١ و ٦٥٣ من القانون المدنى . وقد التفت الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع الجوهرى ولم يشر اليه فى أسبابه ، ولو كانت المحكمة قد عنيت ببحثه لتغير وجه رأيها فى الدعوى ، اذ مقتضى المادتين السابقتين أن يعتبر الصلح باطلا فيما تضمنه من اعفاء المطعون ضدهما من المسئولية عن العيوب التى تهدد متانة البناء وسلامته ، والتى لم تكن قد ظهرت بعد لا عند التسليم ولا عند عقد الصلح ، ومن ثم يكون الحكم المطعون فيه اذ أغفل الرد على هذا الدفاع ، وانتهى الى أن الصلح يعفى المطعون ضدهما من المسئولية عن هذه العيوب مشوبا بالقصور ويخالف القانون .

### وقالت محكمة النقض كلمتها فى هذا الشق من النزاع :

« حيث انه يبين من الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاء برفض دعوى الطاعنة على أن الصلح الذى تم بينها وبين المطعون ضدهما فى ٢٤ من أغسطس سنة ١٩٥٧ فى دعوى اثبات الحالة رقم ٢٢٧٦ سنة ١٩٥٧ مستعجل اسكندرية قد حسم كل نزاع بين الطرفين خاص ببناء العمارة ، بحيث يمتنع بعد ذلك على الطاعنة الرجوع عليهما بسبب أى عيب فى المبنى بما فى ذلك العيوب المدعى بأنها ظهرت فى الأساسات بعد إبرام هذا الصلح ، والتى رفعت بشأنها الدعوى الحالية . واستند الحكم فى ذلك الى أن الطاعنة قد أقرت فى عقد الصلح باتمام الأعمال المتفق عليها ، وبأنها قد عاينتها بواسطة مهندسها معاينة تامة نافية لكل جهالة وقبلتها بحالنها الراهنة ، والى ما نص عليه فى البند السادس من هذا العقد من أنه لا يحق لها الالتجاء الى القضاء بخصوص أى عمل من الأعمال الخاصة بالعمارة فيما عدا ما هو وارد بالبند الثانى الذى لا يندرج فيه العيوب التى رفعت بشأنها الدعوى الحالية .

ولما كان الثابت من الملف المضموم أن الطاعنة تمسكت فى صحيفة استئنافها بأن الصلح أيا كانت عباراته لا يعفى المطعون ضدهما من العيوب التى تهدد متانة البناء وسلامته ، والتى لم تظهر الا بعد عقد الصلح وبعد تسلمها المبنى ، لأن كل شرط فى عقد الصلح يتضمن اعفاء المطعون ضدهما من تلك العيوب باطل عملا بالمادة ٦٥٣ من القانون المدنى .

وكانت المادة ٦٥١ من هذا القانون تلزم المهندس المعماري والمناول بضمان ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلى أو جزئى فيما شيداه من مباني وما يوجد فيها من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته ،

وتنص المادة ٦٥٣ منه على بطلان كل شرط يقصد به إعفاء المهندس والمقاول من هذا الضمان أو الحد منه ، فإن مقتضى ذلك أن كل شرط في عقد الصلح قصد به إعفاء المطعون ضدهما من ضمان لم يكن قد انكشف وقت إبرامه من العيوب التي يشملها الضمان يكون باطلاً ولا يعتد به ، إذ لا يجوز نزول رب العمل مقدماً وقبل تحقق سبب الضمان عن حقه في الرجوع به .

لما كان ذلك ، وكان اقرار الطاعنة في عقد الصلح بتسليمها البناء مقبولا بحالته الظاهرة التي هو عليها ليس من شأنه أيضاً أن يعفى المطعون ضدهما من ضمان العيوب التي كانت خفية وقت التسليم ولم تكن تعلمها الطاعنة ، لأن التسليم ولو كان نهائياً لا يغطي إلا العيوب الظاهرة أو المعروفة لرب العمل وقت التسليم . لما كان ما تقدم فإن الحكم المطعون فيه إذ عمم فجعل الاتفاق الذي تضمنه عقد الصلح معفياً للمطعون ضدهما من ضمان كافة العيوب ، ما كان ظاهراً منها وقت الصلح أو خفياً ، فإنه يكون قد أخطأ في القانون بما يستوجب نقضه ، (٢٧) .

#### ٥ - سقوط دعاوى ضمان المهندس والمقاول من تاريخ التهدم في حالة عدم انكشاف العيب ومن تاريخ انكشاف العيب دون انتظار التهدم :

تتلخص وقائع الدعوى - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - في أن هلال محمد وهبه أقام الدعوى رقم ٦٨٩٥ لسنة ١٩٦٤ مدنى كلى القاهرة ضد أحمد محمد محمود وآخر طالبا الحكم بالزامهما بأن يدفعوا له مبلغ ٧٠٠ ج ، ثم عدل طلباته الى الزامهما متضامنين بدفع مبلغ ١٧٠٠ ج . وقال شرحاً لدعواه :

أنه تعاقد في ١٩٥٣/٧/٤ مع المدعى عليهما بوصفهما مقاولين على أن يقوموا ببناء الطابق الأول من المنزل محل التعويض مع ما يتطلبه من أعمال الخرسانة والمجارى وتسليمه اليه صالحاً للسكنى . ولما كانت المواصفات معدة لاقامة المنزل من أربعة طوابق ، فقد اتفق معهما على أن تتحمل الأساسات هذا العدد من الطوابق وذلك مقابل ١٧٠٠ ج ، الا أنهما أخلا بالتزاماتهما بأن أجريا تعديلات على الرسم الهندسى لم يتفق عليها ، ونفذا الأساسات ووضعوا مواسير صرف المجارى والأدوات الصحية على خلاف

الأصول الفنية ، واستعملا في البناء مواد رديئة مما أدى الى تسرب مياه الصرف الى المبنى وظهور شروخ فيه ، فأقام ضسدهما الدعوى رقم ١٢٢٥ لسنة ١٩٥٩ مستعجل القاهرة لاثبات حالة المبنى ، وقدم الحبير تقريراً ذكر فيه العيوب الفنية في الأساسات ، وأنها لا تتحمل أدواراً علوية ، وأن ازالتهما تتكلف ٢٠٠ ج . وقدر المدعى الأضرار التي لحقت له من جراء ذلك بمبلغ ٧٠٠ ج ، ثم عدله الى مبلغ ١٧٠٠ ج قولا منه أنه اضطر الى هدم المنزل بأكمله بعد حصوله على ترخيص بالهدم ، وانتهى المدعى الى طلب الحكم له بطلباته .

**ودفع المدعى عليهما بسقوط حق المدعى في مطالبتهم بالضمان لمضى أكثر من عشر سنوات من تاريخ اقامة المبنى في سنة ١٩٥٠ حتى تاريخ رفع الدعوى في سنة ١٩٦٤ ، فضلا عن انقضاء مدة الثلاث السنوات المقررة لرفع الدعوى بعد اكتشاف العيب المدعى به في سنة ١٩٥٨ .** - وطلبا من قبيل الاحتياط رفض الدعوى لعدم مسئوليتهم عن الخلل الذي حدث بالمبنى .

**وفي ١٩٦٧/٤/٥ حكمت المحكمة بقبول الدفع بالسقوط ، وبعدم قبول الدعوى .**

**استأنف المدعى هذا الحكم لدى محكمة استئناف القاهرة طالبا الغاء والحكم له بطلباته ،** وقيد هذا الاستئناف برقم ١١٨٥ سنة ٨٤ ق .

**وفي ١٩٦٨/٤/٢٩ حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف .**

**طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض لسببين حاصلهما الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب ، وفي بيان ذلك يقول الطاعن :**

ان الحكم الابتدائي الذي أيده الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بعدم قبول الدعوى على أن علمه بعيوب المبنى يرجع الى تاريخ رفع دعوى اثبات الحالة رقم ١٢٢٥ سنة ١٩٥٩ مستعجل القاهرة في ١٩٥٩/١٠/٢٤ ، مستدلا على ذلك بما ذكره الطاعن في صحيفتها من أن المطعون عليهما ارتكبا أخطاء فنية في البناء أدت الى تصدعه ، ولكنه لم يقم دعواه الحالية بالمطالبة بالتعويض عن هذه الأخطاء الا في ١٩٦٤/١٢/٢ ، أي بعد مضي أكثر من الثلاث سنوات المقررة في المادة ٦٥٤ من القانون المدني لاقامة دعوى الضمان ، في حين أنه وإن كان قد رفع دعواه ابتداء للمطالبة بالتعويض عن تلك الأخطاء ، الا أنه عدلها بصحيفة معلنه في ١٩٦٦/١٠/١٤ الى المطالبة بالتعويض عن هدم

المبنى بأكمله ، وليس من العيوب انفية التى ذكرها فى صحيفة دعوى اثبات الحالة آنفة الذكر ، ولم يتم بهدم المبنى فى ١٦/٢/١٩٦٥ الا بسبب أيلولته للسقوط وبعد حصوله على رخصة بالهدم الذى يمنع الترخيص بهدم المباني التى لم يمض على اقامتها أربعون سنة على الأقل الا اذا كانت آية للسقوط ، ومن ثم لا تبدأ مدة سقوط الدعوى الا من تاريخ الهدم فى ١٦/٥/١٩٦٥ ، فضلا عن أن مدة عشر السنوات المقررة فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى لضمان عيوب البناء لم تبدأ الا من تاريخ تسلمه المبنى فى ١٠/١٠/١٩٥٨ . وقد تمسك بهذا الدفاع أمام محكمة الاستئناف بعد تعديل أساس الدعوى ، الا أن الحكم المطعون فيه اعتبر هذا التعديل مجرد زيادة فى قيمة التعويض دون التفات الى تغيير أساس الدعوى مما يشوبه بالقصور .

فضلا عن أنه اعتبر هدم المبنى ليس من قبيل التهدم المنصوص عليه فى المادتين ٦٥١ و ٦٥٤ آنفى الذكر . ومن ثم لم يحتسب تاريخ السقوط المنصوص عليه فيهما من تاريخ الهدم واحتسبه من تاريخ دعوى اثبات الحالة ، وهو من الحكم خطأ فى تطبيق القانون .

### وقالت محكمة النقض كلمتها فى موضوع الطعن :

« وحيث أن هذا النعى مردود ، ذلك أن المادة ٦٥١ من القانون المدنى تنص على أن « يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهمد كلى أو جزئى فيما شيده من مبان أو أقاموه من منشآت ثابتة أخرى ، وعلى أن يشمل هذا الضمان ما يوجد فيها من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته » . وتنص المادة ٦٥٤ منه على أن « تسقط دعاوى الضمان بانقضاء ثلاث سنوات من وقت حصول التهدم أو انكشاف العيب - ومؤدى هذين النصين أن ميعاد السقوط يبدأ من تاريخ التهدم الفعلى الكلى أو الجزئى فى حالة عدم انكشاف العيب الذى أدى اليه . ومن تاريخ انكشاف العيب دون انتظار الى تفساقه حتى يؤدى الى تهمد المبنى واضطرار صاحبه الى هدمه .

واذ كان ذلك ، وكان الثابت من الأوراق أن الطاعن قد علم بعيوب المبنى من تاريخ رفع دعوى اثبات الحالة فى ٢٤/١٠/١٩٥٩ ، ولم يثبت أن عيوباً أخرى غير تلك التى كشفها خبير تلك الدعوى أدت الى اضطراره الى هدم المبنى ، فإن الحكم اذ قضى بعدم قبول الدعوى لمضى أكثر من ثلاث سنوات بين انكشاف العيب ورفع الدعوى ، لا يكون قد أخطأ فى تطبيق

القانون أو شابه القصور في التسبب : ولا يؤثر في النتيجة الصحيحة التي انتهى اليها الحكم المطعون فيه ما قرره من أنه يشترط لتطبيق المادة ٦٥٤ من القانون المدني حصول تهم تهم تلقائي ، وليس هدماً بفعل رب العمل . ولما تقدم يتعين رفض الطعن « (٢٨) » .

#### ٦ - التزام المقاول هو التزام بتحقيق نتيجة

هي بقاء البناء سليماً ومتيناً

لمدة عشر سنوات بعد التسليم :

تقول محكمة النقض في حكم قديم :

« التزام المقاول والمهندس الوارد في المادة ٦٥١ من القانون المدني هو التزام بنتيجة هي بقاء البناء الذي يشيدانه سليماً ومتيناً لمدة عشر سنوات بعد تسليمه ، ومن ثم يثبت الإخلال بهذا الالتزام بمجرد إثبات عدم تحقق تلك النتيجة دون حاجة لإثبات خطأ ما » (٢٩) .

كما تقول محكمة النقض في حكم حديث :

« مفاد نص المادة ٤٠٩ من القانون المدني السابق ، والمادة ٦٥١ من القانون المدني الحالي المفابلة للمادة السابقة أن التزام المقاول هو التزام بنتيجة ، هي بقاء البناء الذي يشيده سليماً ومتيناً لمدة عشر سنوات بعد تسليمه . وأن الإخلال بهذا الالتزام يقوم بمجرد إثبات عدم تحقق تلك النتيجة ، دون حاجة لإثبات خطأ ما ، وأن الضمان الذي يرجع إلى تنفيذ المقاول أعمال البناء يتحقق إذا ظهر وجود العيب في البناء خلال عشر سنوات من وقت التسليم ، ولو لم تنكشف آثار العيب وتفاقم أو يقوم التهمم بالفعل إلا بعد انقضاء هذه المدة » (٣٠) .

#### ٧ - لا يجوز للجار مساءلة جاره

عن إصابة مبناه بخلل

- 
- (٢٨) نقض مدني ١٩٧٣/٥/٣١ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ٢ - ٨٥٣ - ١٥٠ .
  - نقض مدني ١٩٧٣/١١/٢٧ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ٢ - ١١٤٦ - ١٩٩ .
  - نقض مدني ١٩٦٧/٤/١٣ مجموعة محكمة النقض ١٨ - ٢ - ٨٣٥ - ١٢٧ .
  - (٢٩) نقض مدني ١٩٦٥/٦/١٠ مجموعة محكمة النقض ١٦ - ٢ - ٧٣٦ - ١١٧ .
  - (٣٠) نقض مدني ١٩٦٥/٦/٢٣ مجموعة محكمة النقض ٢١ - ٢ - ١٠٦٨ - ١٧١ .

### بسبب تقصير المكاول فى المبنى المجاور مسئولية المكاول وحده :

تقول محكمة النقض فى حكم قديم :

« لا يجوز لصاحب بناء اعترى بناءه خلل ، بسبب تقصير المكاول فى أعمال البناء المجاور أن يوجه دعواه بالتعويض الى مالك هذا البناء لمجرد كونه مالكا ، اذ ما دام اتقصير قد وقع من المكاول وحده ، فإن المسؤولية عن ذلك لا تتعداه » (٣١) .

### ٨ - مسؤولية المالك عن الضرر الذى يصيب الغير بسبب تهدم البناء لا تقوم الا على أساس وقوع خطأ بالفعل من جانبه :

تقول محكمة النقض فى حكم قديم :

« ان مسؤولية صاحب البناء عن تعويض الضرر الذى يصيب الغير بسبب تهدم بنائه ليس أساسها مجرد افتراض الخطأ من جانبه ، اذ هذا النوع من المسؤولية لا يقوم الا على أساس وقوع خطأ بالفعل من جانب من يطالب بالتعويض سواء أكان المالك للبناء أم غير ذلك . واذ كان هذا هو المقر فى المسؤولية المدنية فإنه يجب من باب أولى فى المسؤولية الجنائية تحقق وقوع الخطأ من جانب المتهم . »

فاذا كانت الواقعة الثابتة بالحكم هى أن مهندس التنظيم عاين منزل الطاعنة فوجده بحالة تندر بالسقوط العاجل لوجود شروخ فيه لا يمكن ادراكها الا بعين ذى الفن ، وأنه طلب الى ساكنيه أن يخلوه فى ظرف أربع وعشرين ساعة ، ولكن قبل انتهاء هدم المبنى سقط المنزل ، فأصيب من ذلك شخص كان سائرا فى الطريق ، فهذه الواقعة ليس فيها ما يدل على وقوع خطأ أو إهمال من صاحبة المنزل حتى يمكن مساءلتها جنائيا عن الحادث » (٣٢) .

### ٩ - مسؤولية المالك دون المستأجر عن الضرر الذى يصيب الغير :

تتلخص وقائع الدعوى فى أن النيابة العامة اتهمت الطاعنة وآخر

(٣١) نقض مدنى ١٩٣٨/١١/٣ مجموعة الأنواع القانونية ٢ - ٩٧٥ - ٥١ .

(٣٢) نقض جنائى ١٩٣٩/١١/٢٧ مجموعة الأنواع القانونية ٢ - ٦٢٦ - ١٩٤ .

مبأنهما فى يوم ٨ من أبريل سنة ١٩٦٥ بذاترة قسم محرم بك محسافرة الاسكندرية :

تسببا خطأ فى وفاة/ شادية أحمند سليمان وبهانم أحمند سليمان هوخديجة أحمند سليمان وأحمند محمد سلامة ، واصابة فاطمة مرسى أحمند وكريمة جلال عطا الله وزكريا زكى عازر ، بأن كان ذلك ناشئا عن اهمالهما وعدم احتياطيهما ومخالفتهما اللوائح والقوانين ، بأن ترك المتهم الاول العقار المملوك له دون صيانة وترميم . - ولم يقم المتهم الثانى بترميم مدخنة الفرن بالعقار ، فانهار على سكانه ، وأحدث اصابتهم المبينة بالتقارير الطبية . وطلبت عقابيهما بالمادتين ٣/٢٣٨ و ١/٢٤٤ من قانون العقوبات .

ومحكمة جناح محرم بك الجزئية قضت - حضوريا - بتاريخ ١٩ بديسمبر سنة ١٩٦٦ عملا بمادتي الاتهام بالنسبة الى المتهم ادول ( الطاعن ) بالمادة ١/٣٠٤ من قانون الاجراءات الجنائية بالنسبة الى المتهم الثانى . ( أولا ) بحبس المتهم الاول سنة مع الشغل وكفالة عشرة جنيهات للايقاف التنفيذ .

( ثانيا ) ببراءة المتهم الثانى مما أسند اليه بلا مصاريف جنائية .

فاستأنف المتهم هذا الحكم :

ومحكمة الاسكندرية الابتدائية - بهينة استئنافية - قضت حضوريا بتاريخ ٢٠ نوفمبر سنة ١٩٦٧ بقبول الاستئناف شكلا ، وفى الموضوع برفضه وتأيد الحكم المستأنف بلا مصاريف جنائية .

فطعن المحكوم عليه فى هذا الحكم بطريق النقض ، تأسيسا على أن الحكم المطعون فيه اذ دانه بجريمتى القتل والاصابة خطأ قد أخطأ فى تطبيق القانون وشأبه قصور فى التسبيب ، وذلك بأن هذا الحكم اعتبر الطاعن مسئولا عن صيانة العقار المملوك له والمدخنة المقامة على سقفه أيضا ، مع أن مستأجر المخبز الموجود فى هذا العقار هو المسئول وحده عن انشائه وصيانة تلك المدخنة باعتبارها من أدوات المخبز ، وقد أجرى تعليتها على نحو مخالف للأصول الفنية فما أدى الى سقوطها بعد ذلك وهو ما تنفى به رابطة السببية بين الخطأ والضرر فى حق الطاعن ، اذ لو لم تسقط المدخنة نتيجة لقدمها وضعف مونتها وصغر قطاعها بالنسبة لارتفاعها طبقا لما أثبتته التقارير الفنية لما خر السقف على المجنى عليهم ، ولكن الحكم المطعون فيه أغفل الرد على دفاع الطاعن الجوهرى بشأن سقوط المدخنة مما يعيبه بما يوجب نقضه .

### وقالت محكمة النقض كلمتها في موضوع الاتهام :

وحيث انه يبين مما أورده الحكم الابتدائي المكمل بالحكم المطعون فيه انه استظهر ركن الخطأ في حق الطاعن بما دلل عليه من أقوال الشهود وسكان المنزل وبما جاء بتقريرى البلدية واللجنة المشكلة من أساتذة كلية الهندسة بجامعة الاسكندرية من أن سبب الحادث مردود الى قدم المدخنة وضعف المونة وصغر قطاعها بالنسبة لارتفاعها عند اتصالها بالسطح وسوء حالة سيقف الدورين الأول والثاني .

لما كان ذلك ، وكان المالك دون المستأجر هو المطالب بتعهد ملكه وموالاته بأعمال الصيانة والترميم ، فاذا قصر في ذلك كان مسئولا عن الضرر الذى يصيب الغير بهذا التقصير ، ولا يعفيه من المسئولية أن يكون المستأجر قد التزم قبله بأن يقوم بأعمال الترميم والصيانة اللازمة للعين المؤجرة ، اذ على المالك إخلاء مسئوليته ازاء الغير أن يتحقق من قيام المستأجر بما التزم به فى هذا الشأن ، وكان الحكم فضلا عن ذلك لم يسائل الطاعن باعتباره مسئولا عن صيانة المدخنة بل ساءله عن الاهمال فى صيانة العقار مع علمه بسوء حالة أسقفه من السكان ، وأن المدخنة قديمة وضعيفة المونة ، فقد كان يتعين عليه أن يدخل فى تقديره أن حالة العقار يجب أن تتمشى مع ظروف وجود تلك المدخنة فيتابع صيانته للعقار وأسقفه حتى لا يتعرض للانهدار وتوقيا لما قد ينتج عن استعمال المدخنة مع وجود تلك العيوب فيها واحتمال سقوطها وهو أمر لم يخطئ الحكم المطعون فيه تقديره . . . . (٣٣) .

### ١٠ - مساءلة المالك عن عدم غلق فتحة بئر المصعد حتى سقط فيه أحد الزوار وتوفى :

تتلخص وقائع الدعوى فى أن النيابة العامة اتهمت الطاعنة بأنها تسببت خطأ فى موت . . . . . وكان ذلك ناشئا عن اهمالها وعدم مراعاتها القوانين واللوائح بأن أقامت بناء للسكن ، وقدمت المفاتيح للسكان ، وسمحت لهم بالاقامة فى مساكنهم ، ولم تتخذ الاحتياطات الكافية ، بأن تركت أماكن أبواب المصاعد دون وضع الأبواب عليها أو حواجز

(٣٣) نقض جنائى ١٣/٥/١٩٦٨ مجموعة محكمة النقض ١٩ - ٢ - ٥٥٤ - ١٠٩ .

- نقض جنائى ١٢/٥/١٩٦٩ مجموعة محكمة النقض ٢٠ - ٢ - ٦٩٦ - ١٤٠ .

تمنع السقوط لمتتردين على المسكن . كما لم تدخل الاضاعة للعقار رغم أن المقيمين بالعقار قد قاموا بتركيب عدادات الاضاعة في شققهم ، مما نجم عنه سقوط المجنى عليه ، حيث كان مترددا على أحد السكان ، وأثناء سيره في ممرات العمارة دخل منفذ باب المصعد فسقط من الدور السابع ، وحدثت اصابته الموصوفة بالتقرير الطبى الشرعى والتي أودت بحياته .

وطلبت معاقبتها بالمادة ١/٢٣٨ من قانون العقوبات .

وادعى . . . . . مدنيا قبلها بمبلغ ٢٠ ألف جنيه على سبيل التعويض .

**ومحكمة جناح العجوزة الجزئية قضت - حضوريا - عملا بمادة الاتهام بتغريم المتهم خمسين جنيها ، وإحالة الدعوى المدنية الى المحكمة المدنية المختصة .**

**فاستأنف كل من المتهم والمدعى بالحقوق المدنية هذا الحكم .**

**ومحكمة الجيزة الابتدائية - بهيئة استئنافية - قضت - حضوريا - بقبول الاستئناف شكلا ، والموضوع برفضه ، وتأيد الحكم المستأنف .**

**فطعن وكيل المحكوم عليها في هذا الحكم بطريق النقض . وقضى فيه بقبوله شكلا ، وفى الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه ، وإحالة القضية الى محكمة الجيزة الابتدائية لتحكم فيها من جديد هيئة استئنافية أخرى . والمحكمة المذكورة - مشكلة من هيئة استئنافية أخرى - قضت حضوريا بقبول الاستئناف شكلا ، وفى الموضوع برفضه وتأيد الحكم المستأنف . فطعن المحكوم عليها في هذا الحكم بطريق النقض للمرة الثانية ، تأسيسا على أن الحكم المطعون فيه اذ دان الطاعنة بجريمة القتل الخطأ قد شابها فساد الاستدلال وقصور فى التسبيب وانطوى على اخلال بحق الدفاع والخطأ فى تطبيق القانون .**

ذلك أنه استدل على مسئولية الطاعنة عن البناء مكان الحادث وسيطرتها الفعلية عليه من امتلاكها لثلاثة أرباعه وتحريرها عقود الايجار للسكان ، مع أن ذلك لا يؤدي بالزوم الى النتيجة التى خلص اليها بعد أنه تمسكت الطاعنة بأن زوجها هو المشرف على البناء وصاحب السيطرة الفعلية عليه . كما دفعت بانقطاع رابطة السببية بين الخطأ المنسوب اليها والضرر ، تأسيسا على أن الحادث يرجع الى خطأ المجنى عليه وحده ، اذ أنه صعد فى وقت متأخر من الليل الى الأدوار العليا من البناء الذى لم يتم اعداده للسكنى

لزيادة صديق له شغل متسكنا فيه بغير موافقة الطاعنة ، الا أن الحكم التفتت عن هذا الدفاع ولم يعرض له - ايرادا له وردا عليه - وعول بين ما عول - في ادانة الطاعنة على قول ساكنى العقار دون أن يذكّر أسماء هؤلاء السكان ويورد مؤدى شهادتهم ، وأخيرا فقد أخطأ الحكم إذ تصدى للفصل مرة ثانية في الاستئناف المرفوع من المدعى بالحق المدنى ، مع أنه غير مطروح على محكمة الاعادة ، مما يضر بمصلحة الطاعنة في احتساب قيمة سقوط الدعوى المدنية ، وذلك كله مما يعيب الحكم بما يستوجب نقضه .

### وقالت محكمة النقض كلمتها في موضوع الاتهام :

« وحيث أنه يبين من الحكم المطعون فيه أنه حصل واقعة الدعوى بما مؤداه أن المجنى عليه صعد ليلة الحادث الى الدور الثامن من البناء مكان الحادث - المملوك غالبية للطاعنة والخاضع لاشرافها - قاصدا مسكن صديق له فى هذا الدور ، ولعدم وجود اضاءة بالسلم وعدم وضع حواجز عند فتحات أبواب المصعد الخارجية ، فقد ضل المجنى عليه طريقه لباب مسكن صديقه ودلف الى فتحة باب المصعد الخارجى وسقط منها فى بئر المصعد مما أدى الى اصابته بالاصابات التى أدت الى وفاته .

وبعد أن أورد الحكم على ثبوت الواقعة فى حق الطاعنة أدلة مستقاة من أقوال الشهود ومن بينهم ساكنى البناء ومن أقوال الطاعنة وزوجها ، وما أسفرت عنه المعاينة والتقرير الطبى الشرعى وهى أدلة سائغة تؤدى الى ما رتبته الحكم عليها ، انتهى الى تقرير مسئولية الطاعنة فى قوله :

« ... والبين مما تقدم أن خطأ المتهمه وهى المانكة لثلاثة أرباع العمارة محل الحادث كما أقرت بذلك فى تحقيق النيابة ولها السيطرة الفعلية عليها وقت الحادث ومن قبله يتمثل فى أنها حررت عقود الايجار للسكان وسامتهم مفاتيح الشقق ومكنتهم من الانتفاع كلا بالعين المؤجرة له ومن ادخال منقولاته فيها والسكنى هم وأسرهم وأطفالهم قبل تركيب المصعد أو غلق أبوابه أو تركيب حواجز لفتحاته أو تركيب اضاءة لسلم العمارة ومداخلها وبقاء هذا الوضع رغم شغل السكان لجميع الشقق وتركيبهم عدادات انارة بشققهم ، بل وتركيبها هى عداد انارة بالشقة التى احتفظت لنفسها بها بالدور الأرضى باسمها ، وعداد انارة باليدروم باسمها ، فإن ذلك كان خطأ منها واهمالا وتقصيرا يوجب مساءلتها عن الضرر الذى يصيب الغير من المترددين على العقار .

واذا كان استخلاص سيطرة الطاعنة واشرافها على البناء محل الحادث

وتقدير مسئوليتها عنه مما يتعلق بموضوع الدعوى ، وكان هذا الذى أوردته الحكم استدلالا على ثبوت سيطرة الطاعنة على هذا العقار سائق يؤدي الى النتيجة التى خلص اليها ، فان ما تثيره الطاعنة فى هذا الشأن بقالة الفساد فى الاستدلال لا يكون له محل ، (٣٤) .

١١ - لا ينفى مسئولية المالك  
رجوع الخلل الى عيب فى السفلى الغير مملوك له  
ما دام لم يعمل على ابعاد الخطر باصلاحه  
أو تكليف المستأجرين بالاخلاء :

تقول محكمة النقض فى حكم قديم :

« اذا كان صاحب البناء مع اعلانه بوجود خلل فيه يخشى أن يؤدي الى سقوطه المفاجيء ، قد أهمل فى صيانتته حتى سقط على من فيه ، فلا ينفى مسئوليته عن ذلك أن يكون الخلل راجعا الى عيب فى السفلى الغير المملوك له .

فانه كان يتعين عليه حين أعلن بوجود الخلل فى ملكه أن يعمل على ابعاد الخطر عن كانوا يقيمون فيه ، سواء باصلاحه أو بتكليفهم اخلاءه وما دام هو لم يفعل فان الحادث يكون قد وقع نتيجة عدم احتياظه وتلزمه تبعته » (٣٥) .

١٢ - تراخى الجهة الادارية فى اخلاء المنزل من ساكنيه  
لا يجرى فى نفي مسئولية المتهم  
المنوط به حراسته :

تتلخص وقائع الدعوى فى أن النيابة العامة اتهمت الطاعن بأنه تسبب من غير قصد ولا عمد فى قتل حلمى دسوقي واصابة محمد دسوقي السيد نصر ، وكان ذلك ناشئا عن اهماله وعدم مراعاته اللوائح وعدم احتياظه ، بأن ترك منزله الآيل للسقوط بدون اصلاح وبدون أن ينيه المجنى عليهما الى ما به من خلل فسقط عليهما ، وأحدث بهما الاصابات الموصوفة بتقرير الصفة التشريحية والتقرير الطبى ، والتى أودت بحياة الأول .

وطلبت عقابه بالمادتين ٢٣٨ و ٢٤٤ من قانون العقوبات .

(٣٤) نقض جنائى ١٩٧٨/٥/٧ مجموعة محكمة النقض ٢٩ - ٤٧٩ - ٨٩ .

(٣٥) نقض جنائى ١٩٤٥/٢/١٩ مجموعة القواعد القانونية ٢ - ٦٢٩ - ١٩٥ .

**والمحكمة الجزئية قضت - حضوريا - عملا بمادتي الاتهام بحبس المتهم ثلاثة شهور مع الشغل وكفالة لوقف التنفيذ . استأنف المتهم هذا الحكم .**

**والمحكمة الاستئنافية قضت - حضوريا - بتأييد الحكم المستأنف .**

**فطعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض ، تأسيسا على أن الحكم المطعون فيه شابه قصور في التسبيب وخطأ في الاسناد وفساد في الاستدلال كما أخطأ في تطبيق القانون .**

ذلك أنه دان الطاعن بجريمة القتل والاصابة الخطأ استنادا الى صفته كحارس قضائي على المنزل الذي آل للسقوط بدعوى أن هذه الصفة أهلتة للعلم بقرار الهدم ، وأنه أجر مسكنا بالمنزل الى محمد دسوقي نصر قبل الحادث بأيام مع علمه بحالة المنزل المذكور - مع أن هذه الواقعة لا مأخذ لها من الأوراق ، وفي حين أن الدفاع عن الطاعن قد تمسك أمام المحكمة الاستئنافية بأن المنزل لم يكن آيلا للسقوط ، وأن قرار الاتهام الصادر بشأنه ورد الى الطاعن بعد سقوط المنزل فعلا ، وأن مرد هذا التأخير كما علله مهندس التنظيم هو وجود خلاف في الرأي في مصلحة التنظيم حول هدم المنزل أو اصلاحه ، وأن الأمر لم يكن يستلزم الهدم .

وإثار الدفاع وجوب قيام مصلحة التنظيم باخطار القسم لاخلاء المنزل من السكان فوراً ، ولم يرد الحكم على هذا الدفاع بما يفنده . وقد أشار الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه الى اجماع السكان في التحقيق على أن البوليس أنذرهم وأخذ عليهم تعهدا بالاخلاء مما يرفع المسؤولية عن الطاعن . كما حصل الحكم المذكور أقوال مدير أعمال التنظيم على أن قرار الهدم شمل المنزل جميعه ، مع أن الشاهد المذكور قرر صراحة أمام النيابة أن الرأي الأول لمهندس التنظيم كان يقضى بهدم المنزل ثم عدل عن هذا الرأي الى تنكيس المنزل تنكيسا جيدا وربط الشروخ واصلاح السلم واجراء هدم جزئي بالمباني العلوية . ولو كانت المحكمة حصلت هذه الأقوال على حقيقتها وتنبهت الى أن القرار لا ينصب على الهدم الكلي لكان من المحتمل أن يتغير وجه الرأي في الدعوى .

هذا الى أن الحكم جاء قاصرا في استظهار علاقة السببية بين الخطأ والنتيجة . فقد ثبت من التحقيقات ومن مدونات الحكم أن المسؤولية الجنائية كانت أو ادارية - تقع على عاتق جهة الادارة وحدها لتقاعسها عن تنفيذ اخلاء المنزل من السكان ، مع أنه كان مقررا وأحيط به أولئك السكان ومن

بينهم الطاعن . فاذا استمر الساكن فى المنزل دعى علمه علم اليقين بخطورة بقاءه ، فان هذا التصرف من جانبه لا يجوز أن يسأل عنه الطاعن .

### وقالت محكمة النقض كلمتها فى موضوع الاتهام :

« ولما كان عدم اذعان المجنى عليهم لطلب الاخلاء الموجه اليهم لا ينفى عن الطاعن الخطأ الموجب لمسئوليته عن الحوادث ، اذ يصح فى القانون أن يكون الخطأ الذى أدى الى وقوع الحادث مشتركا بين المتهم والمجنى عليه ، فلا ينفى خطأ أحدهما مسئولية الآخر . وكان الحكم قد أثبت على الطاعن هذه المسئولية بأدلة سائغة تقوم أساسا على اهماله فى صيانة المنزل المنوط به دراسته والمسئول عنه وحده حسب اقراره ، على الرغم من التنبيه عليه بقيام خطر سقوط المنزل وتقصيره فى الحفاظ على سكان المنزل ودرء الخطر عنهم ، واقدامه على تأجيله قبيل الحادث مما تتوافر به صورة الخطأ المؤثم قانونا ، فلا جدوى مما يثيره الطاعن فى شأن النعى على قرار الهدم عدم استيفائه الشروط التى نص عليها القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ ووصول القرار اليه بعد الحادث ، ذلك أن مجال البحث فى هذا الخصوص إنما يكون عند تطبيق ذلك القانون واعمال أحكامه مجردا عن النتيجة التى وقعت والسبب أدین الطاعن بها ، تأسيسا على توافر الخطأ فى حقه بصرف النظر عن قرار الهدم ، وهو ما يكفى لحمل قضاء الحكم المطعون فيه .

وكان لا مصلحة للطاعن فيما يثيره فى شأن مسئولية جهة الادارة لتراخيها فى اخلاء المنزل من سكانه بعد اذ تحقق لها خطر سقوط المنزل ، ذلك أن تقدير وجوب هذا التدخل أو عدم وجوبه موكول بالسلطة القائمة على أعمال التنظيم ، فاذا جاز القول بأن خطأها فى هذا التقدير يعرضها للمسئولية من ناحية القانون العام ، فان ذلك إنما يكون بوصفها سلطة عامة ذات شخصية اعتبارية من أخص واجباتها المحافظة على الأمن وعلى أرواح الناس ، كما أنه بفرض قيام هذه المسئولية فان ذلك لا ينفى مسئولية الطاعن ، طالما أن الحكم قد أثبت قيامها فى حقه . (٣٦) .

(٣٦) نقض جنائى ١٩٦٠/٣/٢٢ مجموعة محكمة النقض ١١ - ١ - ٢٩٦ - ٥٩ .

- نقض جنائى ١٩٥٥/١٢/١٢ مجموعة الزايع القانونية ٢ - ٦٣٠ - ١٩٧ .

## المبحث الخامس جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة

### (١٤٢) تمهيد :

ندرس في هذا المبحث جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة ، وتشمل خطة الدراسة البنود الآتية :

تعريف الجريمة ، طبيعة الجريمة ، الركن الشرعى للجريمة ، الركن المادى للجريمة ، الركن المعنوى للجريمة ، العقوبة المقررة للجريمة ، القواعد الخاصة بالتصالح ، التطبيقات العملية للجريمة .

### (١٤٣) تعريف الجريمة :

جرى قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ مجرى قانون العقوبات العام ، فلم يعرف جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة ، وذلك اكتفاء بالنص الذى جرم الفعل ، ثم بيان العقوبة المقررة للجريمة (١) .

ويمكن تعريف الجريمة الحالية بأنها الجريمة التى لا يقوم فيها الجانى بتجديد الترخيص ، بعد مضي سنة على منحه هذا الترخيص ، دون أن يشرع فى تنفيذ الأعمال المرخص بها . مع ملاحظة أن اتمام أعمال الحفر الخاصة بالاساسات لا يعتبر شروعا فى تنفيذ تلك الأعمال ( المواد ٩ ، ٢٢/١ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ ، ٥٤ و ٥٥ من اللائحة التنفيذية للقانون ) .

### (١٤٤) طبيعة الجريمة :

١ - طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية :

( من نوع الجرح ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى جسامتها النسبية الى

---

(١) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٥ ص ٢٣ .

ثلاثة أنواع هي : الجنايات والجناح والمخالفات ( المادة ٩ عقوبات ) . وضابط  
التفرقة بين هذه الأنواع هو العقوبة الأصلية المقررة في القانون للجريمة .  
فاذا كان العقاب المقرر للجريمة مما نص عليه في المادة ١٠ عقوبات فهي  
جناية . واذا كان العقاب مما نص عليه في المادة ١١ عقوبات فهي جنحة ،  
واذا كان العقاب مما نص في المادة ١٢ عقوبات فهي مخالفة (٢) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضي  
سنة ، نجد أن العقوبة الأصلية التي قررها القانون لتلك الجريمة هي عقوبة  
الحبس والغرامة ، ومن ثم فتحدد طبيعة الجريمة بأنها جنحة ( المادة ١/٢٢  
من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ) .

## ٢ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعي :

( مجرمة في تشريع خاص ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها الشرعي الى جرائم  
ينص عليها قانون العقوبات العام ١٩٣٧/٥٨ ، والى جرائم تنص عليها  
التشريعات الجنائية الخاصة ذلك أن النصوص المقررة للجرائم والعقوبات  
انما ترد في فواضع عديدة من التشريع ، فمنها ما نص عليه في مجموعة  
قانون العقوبات ، ومنها ما ينص عليه في تشريعات خاصة تنظم موضوعات  
شتى تملئها الحاجات المتجددة للمجتمع (٣) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضي  
سنة ، نجد أن تجريمها ورد في تشريع خاص ، هو القانون ١٩٧٦/١٠٦ في  
شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانونين ١٩٨٣/٣٠ و ١٩٨٤/٥٤ .

## ٣ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادي :

( سلبية - وقتية - بسيطة ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المادي الى الفعل  
أو الامتناع الذي يعاقب عليه القانون الى ستة أنواع : جرائم ايجابية

(٢) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٦ ص ٢٤ .

(٣) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم الواردة في قانون العقوبات والجرائم الواردة في

التشريعات الجنائية الخاصة البند ٨ ص ٢٦ .

وجرائم سلبية ، جرائم وقتية وجرائم مستمرة ، جرائم بسيطة وجرائم اعتياد : وضابط التفرقة بين النوعين الأول والثاني هو مظهر نشاط الجاني المعاقب عليه . وضابط التفرقة بين النوعين الثالث والرابع هو توقيت نشاط الجاني أو استمراره . وضابط التفرقة بين النوعين الخامس والسادس هو وحدة أو تكرار نشاط الجاني (٤) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة ، نجد أن هذه الجريمة سلبية ، لأن نشاط الجاني فيها يتكون من فعل سلبي يتمثل في عدم قيام الجاني بتجديد الترخيص ، بعد مضي سنة على منحه هذا الترخيص ، دون أن يشرع في تنفيذ الأعمال المرخص بها .

كما نجد أن هذه الجريمة وقتية ، لأن نشاط الجاني فيها يحدث في وقت محدد وينتهي بمجرد ارتكابه ، وهو عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة ، دون أن يشرع في تنفيذ الأعمال المرخص بها ، دون تدخل ارادة الجاني بعد ذلك تدخلا متابعا على النحو الذي ذهبت اليه محكمة النقض - ويترتب على ذلك كافة الآثار القانونية التي تترتب على الجريمة بصفة عامة .

كذلك نجد أن هذه الجريمة بسيطة ، لأن نشاط الجاني فيها يتكون من فعل واحد هو عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة ، دون أن يشرع في تنفيذ الأعمال المرخص بها ، وذلك دون تكرار .

#### ٤ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوي :

( من الجرائم العمدية ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المعنوي الى جرائم عمدية وجرائم غير عمدية . وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو قصد الجاني . فاذا كان نشاط الجاني متعمدا ان يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائي فالجريمة عمدية . واذا كان نشاط الجاني غير متعمد أى لا يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائي فالجريمة غير عمدية (٥) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضي

---

(٤) راجع ضابط التفرقة بين الأنواع الستة من الجرائم الايجابية والسلبية ، الرقنية والمستمرة ، البسيطة والاعتيادية البند ٩ ص ٢٦ .

(٥) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم العمدية والجرائم غير العمدية البند ١٠ ص ٣١ .

سنة ، نجد أن هذه الجريمة عمدية ، لأن نشاط الجاني فيها لا يتصور أن يتم عن طريق الخطأ غير العمدى أو عدم الاحتياط ، بل المقصود فيها أن يتم عن طريق العمد ، بتعمد عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة ، دون أن يشرع فى تنفيذ الأعمال المرخص بها .

#### ٥ - طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة :

( من الجرائم العادية ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى طبيعتها الخاصة الى جرائم القانون العام وجرائم عسكرية ، والى جرائم عادية وجرائم سياسية . وضابط التفرقة بين هذه الأنواع الأربعة هو الطبيعة الخاصة للجريمة (٦) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة ، نجد أن هذه الجريمة من جرائم القانون العام ، لأن نشاط الجاني فيها - وهو عدم القيام بتجديد الترخيص بعد مضي سنة دون أن يشرع فى تنفيذ الأعمال المرخص بها - واقع من فرد من المدنيين اخلايا بنظام المجتمع ومصالح الأفراد فيه ، ومجرما فى تشريع من التشريعات الخاصة المكمل لقانون العقوبات .

كما نجد أن هذه الجريمة من الجرائم العادية ، لأن نشاط الجاني فيها متجرد من كل عامل سياسى سواء فى موضوعها أو البواعث التى تدفع الى ارتكابها أو الأهداف التى ترمى الى تحقيقها .

#### ٦ - طبيعة الجريمة بالنظر الى الحق المعتدى عليه :

( من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى الحق المعتدى عليه الى جرائم مضرة بالمصلحة العامة وجرائم مضرة بأحد الناس . وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو عمومية أو خصوصية الضرر . فإذا كان نشاط الجاني يضر بالمصلحة العامة أضرارا أظهر من أضراره بمصلحة فرد أو أفراد بعينهم فالجريمة من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة . وإذا كان نشاط الجاني يضر

---

(٦) راجع أهمية التفرقة بين جرائم القانون العام والجرائم العسكرية ، الجرائم العادية والجرائم السياسية البند ١١ ص ٣٢ .

بالمصلحة الخاصة لفرد أو أفراد بعينهم أظهر من أضراره بالمصلحة العامة فالجريمة من الجرائم المضرّة بأحد الناس (٧) .

و بتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة ، نجد أن هذه الجريمة من الجرائم المضرّة بالمصلحة العامة ، لأن نشاط الجاني فيها - وهو عدم القيام بتجديد الترخيص ، بعد مضي سنة على منحه هذا الترخيص ، دون أن يشرع في تنفيذ الأعمال المرخص بها - يضر بالمصلحة العامة أظهر من أضراره بالمصلحة الخاصة بالجاني من جهتين : الأولى أنه يفوت على الخزانة العامة للدولة الحصول على رسوم تجديد الترخيص . والثانية أنه يؤدي الى التراخي في الشروع في تنفيذ أعمال البناء المرخص لها مما يزيد في أزمة الاسكان الطاحنة التي تمر بها البلاد في الوقت الحاضر .

### (١٤٥) الركن الشرعي للجريمة :

يعرف الفقه الركن الشرعي للجريمة بوجه عام بوجود نص في القانون يبين الفعل المكون للجريمة ، والعقوبة التي تفرض على مرتكب الفعل . وأن يكون هذا النص نافذ المفعول في وقت ارتكاب الفعل ، ساريا على مكان وقوعه ، وعلى شخص مرتكبه (٨) .

ويرجع التطور التاريخي والتشريعي لجريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة الى الأمر العالي الصادر سنة ١٨٨٩ الخاص بمصلحة التنظيم حيث يمكن القول بأنه يتضمن البذور الأولى للحكم المنصوص عليه في قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، وذلك على التفصيل الآتي :

#### ١ - في الأمر العالي الصادر سنة ١٨٨٩ الخاص بمصلحة التنظيم :

تنص المادة ٥ من الأمر العالي الصادر في ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ الخاص بمصلحة التنظيم على أنه :

« كل رخصة لا يعمل صاحبها بها ، في ظرف سنة من تاريخ الحصول عليها ، تكون لاغية لفوات أجلها » .

(٧) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم المضرّة بالمصلحة العامة والجرائم المضرّة بأحد الناس البند ١٢ ص ٣٥ .

(٨) راجع المزيد من التأميل والتفصيل البند ١٣ ص ٣٧ .

كما تنص المادة ١١ من ذات الأمر العالي على أنه :

« من يخالف حكما من أحكام المادة الأولى من أمرنا هذا يعاقب بالعقوبات الآتية :

أولا : اجراء أعمال بدون رخصة ، وخارجة عن خط التنظيم أو الحد المعين للتعلية ، يستوجب توقيع العقوبة المدونة بالمادة (٣٤١) من قانون العقوبات الأهل ، وتوقيع العقوبة المدونة فى المادة (٣٣١) من قانون العقوبات المختلط ، وذلك فضلا عن هدم الأعمال المذكورة على مصارين مرتكب المخالفة .

ثانيا : اجراء أعمال بدون رخصة ، إنما داخله فى خط التنظيم ، يستوجب توقيع العقوبة المقررة فى المادتين المذكورتين آنفا ، وذلك فضلا عن الزام مرتكب المخالفة بدفع رسوم الرخصة « (٩) » .

ويبين من هاتين المادتين أنهما تتضمنان البذور الأولى للحكم المنصوص عليه فى قانون المباني الحالى ١٠٦/١٩٧٦ ، ذلك أنه بالرغم من أن المادة ١١ من الأمر العالى المذكور لم تنص على عقوبة جنائية على عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة ، الا أن مفهوم المخالفة يؤدى الى القول بأن عدم تجديد الترخيص يؤدى الى الغائه ، وأن اجراء الأعمال بعد ذلك يكون بدون ترخيص ويدخل فى نطاق التجريم .

٢ - فى القانون ١٩٤٠/٥١ الخاص بتنظيم المباني :

تنص المادة ١٤/١ و ٢ من القانون ١٩٤٠/٥١ الخاص بتنظيم المباني على أنه :

« ١ - لا يجوز للمرخص له أن يشرع فى العمل ، الا بعد سبعة أيام ، من تاريخ اخطاره كتابة السلطة القائمة على أعمال التنظيم .  
٢ - اذا مضي أكثر من سنة واحدة على الترخيص ، دون أن يباشـر عمل ، جاز للسلطة القائمة على أعمال التنظيم أن تعارض فى الميعاد المتقدم ذكره اقامة البناء .

وعليها أن تبين له فى خلال خمسة عشر يوما من تاريخ المعارضة التعديلات أو التصحيحات التى يجب ادخالها على الرسومات المقدمة . وفى هذه الحالة تطبق الأحكام الواردة فى الفقرتين الأخيرتين من المادة ١١ ، » .

(٩) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٩٩ فى ١٨٨٩/٩/٢ .

كما تنص المادة ١٨ من ذات القانون على أنه :

« كل مخالفة لأحكام هذا القانون • يعاقب عليها بغرامة من مائة قرش الى ألف قرش ، وكل مخالفة لأحكام المواد من ٢ الى ١٠ يجب الحكم فيها فضلا عن الغرامة بتصحيح أو هدم الأعمال المخالفة لأحكام تلك المواد » (١٠) •

ويبين من هاتين المادتين أن المشرع تابع منهجه السالف بالأمر العالي الصادر سنة ١٨٨٩ ، فلم ينص على التجريم انصريح لعدم تجديد الترخيص بعد سنة ، ولكن المادة ٢/١٤ لم تخلو من جزاء إداري - في حالة مضي سنة واحدة على الترخيص دون أن يباشر عمل - وهو جواز معارضة السلطة القائمة على أعمال التنظيم في الشروع في العمل بعد ذلك •

٣ - في القانون ١٩٤٨/٩٣ بشأن تنظيم المباني :

تنص المادة ١٦ من القانون ١٩٤٨/٩٣ بشأن تنظيم المباني على أنه :

« ١ - لا يجوز للمرخص له أن يشرع في العمل ، الا بعد سبعة أيام من تاريخ إخطاره كتابة السلطة القائمة على أعمال التنظيم •  
٢ - وإذا مضي أكثر من سنة واحدة على الترخيص ، بدون أن يشرع في تنفيذ أي عمل من أعمال البناء ، جاز للسلطة القائمة على أعمال التنظيم أن تعارض بعد انتهاء الميعاد المتقدم ذكره في إقامة البناء ، وذلك بكتاب موصى عليه • وعليها أن تبين له في خلال خمسة عشر يوما من تاريخ المعارضة التعديلات التي يجب إدخالها على المشروع السابق الترخيص به • وفي هذه الحالة تطبق الأحكام الواردة في الفقرتين الأخيرتين من المادة ١٣ •  
وإذا أوقف العمل مدة تزيد على ثلاثة أشهر وجب على المرخص له أن يخطر كتابة السلطة القائمة على أعمال التنظيم باستئناف العمل » •

كما تنص المادة ١٨ من ذات القانون على أنه :

« كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية ، يعاقب عليها بغرامة من مائة قرش الى ألف قرش • ويجب الحكم فضلا عن الغرامة بتصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة حسب الأحوال » •

ويبين من هاتين المادتين أن المشرع تابع منهجه السالف بالأمر العالي

---

(١٠) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٧٩ في ١٩٤٠/٦/٢٠ •

- راجع النشرة التشريعية العدد السادس ( يونيو سنة ١٩٤٠ ) •

الصادر سنة ١٨٨٩ والقانون ١٩٤٨/٩٣ ، فلم ينص على التجريم الصريح لعدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة ، ولكن المادة ٢/١٦ لم تخلو من جزاء ادارى فى حالة مضي سنة واحدة على الترخيص دون أن يشرع فى تنفيذ أى عمل من أعمال البناء - وهو جواز معارضة السلطة القائمة على أعمال التنفيذ بعد انتهاء الميعاد .

#### ٤ - فى القانون ١٩٥٤/٦٥٦ فى شأن تنظيم المباني :

تنص المادة ٤ من القانون ١٩٥٤/٦٥٦ فى شأن تنظيم المباني على أنه :

- « ١ - اذا مضى أكثر من سنة واحدة على منح الترخيص دون أن يشرع صاحب الشأن فى تنفيذ الأعمال المرخصة فيها ، وجب عليه تجديد الترخيص ، ويتبع فى تقديم طلب التجديد والبت فيه أحكام المادة السابقة .
- ٢ - ويجوز للسلطة القائمة على أعمال التنظيم أن تمتنع عن تجديد الترخيص ، وذلك بكتاب موصى عليه تبين فيه أسباب الرفض .
- ٣ - ولا يعتبر اتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات شروعا فى أعمال البناء بالمعنى المقصود فى هذه المادة » .

#### كما تنص المادة ٣٠ من ذات القانون على أنه :

« كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له ، يعاقب عليها بغرامة لا تقل عن مائة قرش ولا تزيد على ألف قرش . ويجب الحكم فيها فضلا عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة أو سداد الرسوم المستحقة عن الترخيص » (١٢) .

ويبين من هاتين المادتين أن المشرع قد نص على التجريم الصريح لعدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة لأول مرة فى القانون ١٩٥٤/٦٥٦ ، دون الوقوف عند الجزاء الادارى المنصوص عليه فى الأمر العالى الصادر سنة ١٨٨٩ والقانونين ١٩٤٠/٥١ و ١٩٤٨/٩٣ . فقد بدأت المادة ٤ بترتيب التزام على عاتق صاحب الشأن بعد مضي سنة واحدة على منح

(١١) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٩٠ فى ١/٧/١٩٤٨ .

- راجع النشرة التشريعية العدد السابع ( يوليو سنة ١٩٤٨ ) .

(١٢) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٩٨ مكرر فى ٩/١٢/١٩٥٤ .

- راجع النشرة التشريعية العدد ١٢ ( ديسمبر سنة ١٩٥٤ ) ص ٣٧٩٠ .

« لترخيص بقولها » وجب عليه تجديد الترخيص . » ثم فرضت المادة ٣٠ عقوبة جنائية على كل مخالفة لأحكام هذا القانون . هذا فضلا عن الجزاء الإداري الذي كان يتروء في القوانين السابقة والمتمثل في جواز امتناع السلطة القائمة على أعمال التنظيم عن تجديد الترخيص ، وذلك بكتاب موصى عليه تبين فيه أسباب الرفض .

#### ٥ - في القرار بالقانون ١٩٦٢/٤٥ في شأن تنظيم المباني :

تنص المادة ٤ من القرار الجمهوري بالقانون ١٩٦٢/٤٥ في شأن تنظيم المباني على أنه :

« ١ - إذا مضى أكثر من سنة واحدة على منح الترخيص ، دون أن يشرع صاحب الشأن في تنفيذ الأعمال المرخص بها ، وجب عليه تجديد الترخيص ، ويتبع في تقديم طلب التجديد والبت فيه أحكام المادة الثانية .  
٢ - ولا يعتبر اتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات شروعا في أعمال البناء بالمعنى المقصود في هذه المادة . »

#### كما تنص المادة ١/١٦ من ذات القرار الجمهوري بالقانون على أنه :

« كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له ، يعاقب عليها بغرامة لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد على عشرين جنيها . ويجب الحكم فيها قسلا عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة ، فيما أ يصدر في شأنه قرار من اللجنة المحلية المشار إليها في المادة (١٤) ، (١٣)

ويبين من هاتين المادتين أن المشرع تابع منهجه السالف بالقانون ١٩٥٤/٦٥٦ في شأن تنظيم المباني وذلك بالنص على التجريم الصريح لعدم تجديد الترخيص بعد مضى سنة واحدة على منحه دون أن يشرع صاحب الشأن في تنفيذ الأعمال المرخص بها .

#### ٦ - في القانون ١٩٧٦/١٠٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء :

تنص المادة ٩ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء على أنه :

---

(١٣) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٣١ في ١٩٦٢/٢/٤ .  
- راجع النشرة التشريعية العدد الأول ( يناير سنة ١٩٦٢ ) ص ٢٠٦ .

« ١ - اذا مضت سنة واحدة على منح الترخيص ، دون أن يشرع صاحب الشأن في تنفيذ الأعمال المرخص فيها ، وجب عليه تجديد الترخيص ويكون التجديد لمدة سنة واحدة فقط تبدأ من انقضاء السنة الأولى . ويتبع في تقديم طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام التي تبينها اللائحة التنفيذية . »

٢ - وفي تطبيق حكم هذه المادة لا يعتبر شروعا في التنفيذ أتمام أعمال الحفر الخاصة بالاساسات . »

كما تنص المادة ١/٢٢ من ذات القانون المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أي قانون آخر ، يعاقب بالحبس وبغرامة تعادل قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له . »

#### وتقول المذكرة الايضاحية للقانون في هذا الصدد :

« وقضت المادة (٩) بالزام صاحب الشأن بتجديد الترخيص ، فاذا مضت سنة من تاريخ منحه اياه ، دون أن يشرع في تنفيذ الأعمال المرخص فيها . وفي تطبيق هذا الحكم أوضحت المادة المذكورة أن اتمام أعمال الحفر الخاصة بالاساسات لا تعتبر شروعا في البناء . وقد حسم المشروع ماثار في ظل القانون الحالي عن احتساب بدء التجديد وجواز تكراره ، بأن نص على أن يكون التجديد لمدة سنة واحدة فقط تبدأ من انقضاء السنة الأولى . كما نصت المادة المذكورة على أن يتبع في طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام التي تبينها اللائحة بدلا من الأحكام المقررة في شأن الطلبات الجديدة كما هو الوضع في القانون الحالي ، اذ الفرض أن ترخيصا سبق منحه يجرى تجديده ، ومن المتصور أن تكون اجراءات التجديد أخف من اجراءات الترخيص الجديد خاصة وأنه سبق التقدم بكل المرفقات عند طلب الترخيص المطلوب تجديده » (١٤) .

(١٤) راجع الجريدة الرسمية العدد ٣٧ تابع في ١٩٧٦/٩/٩ .

- راجع النشرة التشريعية العدد التاسع ( سبتمبر سنة ١٩٧٦ ) ص ٤٢٢٠ .

ويبين من هاتين المادتين أن المشرع تابع منهجه السالف بالقانون ١٩٥٤/٦٥٦ و ١٩٦٢/٤٥ وذلك بالنص على التجزيم الصريح لعدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة واحدة على منحه ، دون أن يشرع صاحب الشأن في تنفيذ الأعمال المرخص بها . وقد حسم المشرع - كما قالت المذكرة الايضاحية للقانون - أمرين ثارا في ظل القانون الملغى ١٩٦٢/٤٥ بخصوص احتساب بدء التجديد وجواز تكراره . فقرر بالنسبة للأمر الأول أن التجديد يكون لمدة سنة واحدة تبدأ من اليوم التالي لانقضاء السنة الأولى . كما قرر بالنسبة للأمر الثاني مبدأ التجديد السنوي للترخيص ، مع التخفيف من اجراءات طلب التجديد على النحو المبين باللائحة التنفيذية للقانون ، بدلا من الأحكام المقررة في القانون الملغى ، اذ الفرض أنه قد سبق التقدم بكل المرفقات عند طلب الترخيص المطلوب تجديده .

### (١٤٦) الركن المادى للجريمة :

قلنا أن الفقه يعرف الركن المادى للجريمة بوجه عام بأنه النشاط الذى يصدر عن الجانى ، متخذاً مظهراً خارجياً ، يتدخل من أجله القانون ببتقرير العقاب (١٥) .

وبتطبيق هذا التعريف نجد أن الركن المادى فى جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة يتكون من ثلاثة عناصر : العنصر الأول يتعلق بالفعل المحظور وهو عدم تجديد الترخيص ، والعنصر الثانى يتعلق بالمدة بوهى مضي سنة على منح الترخيص ، والعنصر الثالث يتعلق بسبب المخالفة وهو عدم الشروع فى تنفيذ الأعمال المرخص بها . وسوف نتناول شرح هذه العناصر الثلاثة على التوالى :

#### العنصر الأول : عدم تجديد الترخيص :

تنص المادة ١/٩ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« اذا مضت سنة واحدة على منح الترخيص ، دون أن يشرع صاحب الشأن فى تنفيذ الأعمال المرخص فيها ، وجب عليه تجديد الترخيص ... » .

ويبين من هذه الفقرة أن العنصر الأول من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة هو عدم تجديد

**الترخيص ، فهذا العنصر يتعلق بالفعل المحظور وهو عدم تجديد  
الترخيص .**

ويلاحظ أن مبدأ التجديد السنوي للترخيص منصوص عليه منذ قرن  
من الزمان على النحو الذى رأيناه فى المادة ٥ من الأمر العالى الصادر فى  
٢٦ أغسطس ١٨٨٩ التى تنص على أن : « كل رخصة لا يعمل صاحبها  
يها ، فى ظرف سنة من تاريخ الحصول عليها ، تكون لاغية لفوات  
أجلها » (١٦) .

كما يلاحظ أن التجديد السنوي للترخيص أصبح وجوبيا لأول مرة  
منذ حوالى الثلاثين سنة على النحو الذى رأيناه فى المادة ٤ من القانون  
١٩٥٤/٦٥٦ التى كانت تنص على أنه : « اذا مضى أكثر من سنة واحدة  
على منح الترخيص ، دون أن يشرع صاحب الشأن فى تنفيذ الأعمال المرخص  
فيها ، وجب عليه تجديد الترخيص ... » (١٧) .

وأخيرا يلاحظ أن المشرع تابع منهجه السالف فى التجديد الوجوبى  
للترخيص ، وذلك على النحو الذى رأيناه فى المادة ٤ من القرار الجمهورى  
بالقانون ١٩٦٢/٤٥ ، ثم فى المادة ٩ من قانون المباني الحالى ١٠٦/  
١٩٧٦ (١٨) .

والفرض فى هذه الجريمة وجود ترخيص سابق ، وهذا أمر طبيعى ،  
لأن تجديد الترخيص لا يرد على فراغ ، وانما يرد على ترخيص سبق منحه .  
ويجب أن يكون الترخيص الاصلى صادرا من الجهة الادارية المختصة  
بشئون التنظيم ، وهى الادارة الهندسية التابعة للقسم الواقع فى دائرته  
العقار الصادر بخصوصه الترخيص ( المادة ٥ من قانون المباني الحالى ) .

كما يجب أن يكون الترخيص الاصلى صحيحا ، بأن يكون قد أرفق به  
البيانات والمستندات والموافقات والرسومات المعمارية والانشائية والتنفيذية  
التي تحددها اللائحة التنفيذية للقانون ( المادة ٥ من قانون المباني الحالى ) .

ويقدم طلب تجديد الترخيص على النموذج المرافق للائحة التنفيذية

---

(١٦) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ١٤٥ ص ٤٠٧ .

(١٧) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ١٤٥ ص ٤١٠ .

(١٨) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ١٤٥ ص ٤١١ و ٤١٢ .

للقانون ، ومرفقا به الترخيص السابق منحه والرسومات المعتمدة للتأشير عليها بما يفيد التجديد في حالة الموافقة ( المادة ٥٤ من اللائحة التنفيذية ) (١٩) .

### العنصر الثاني : مضي سنة على منح الترخيص :

تنص المادة ١/٩ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« اذا مضت سنة واحدة على منح الترخيص ... » .

ويبين من هذه الفقرة أن العنصر الثاني من العناصر المكونة للركن المادي لجريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة هو مضي سنة على منح الترخيص . فهذا العنصر يتعلق بالمدة وهي مضي سنة على منح الترخيص الأصلي .

وفي ظل القانون الملغى ١٩٦٢/٤٥ ثار التساؤل بخصوص احتساب بدء التجديد وجواز تكراره . ولقد حسم المشرع - كما قالت المذكرة الايضاحية هذين الأمرين - فقرر المشرع أن احتساب بدء التجديد يكون بعد مضي سنة واحدة فقط على منح الترخيص ويكون حساب مدة تلك السنة بالتقويم الميلادي ( المادة ١٥/٤ مرافعات ) . واذا صادف آخر يوم في السنة عطلة رسمية امتد الميعاد الى أول يوم عمل بعدها ( المادة ١٨ مرافعات ) .

كما قرر المشرع عدم جواز تكرار التجديد ، فلا يكون هذا التجديد الا مرة واحدة فقط أي لمدة سنة واحدة . فاذا استخرج صاحب الشأن الترخيص الأصلي ، ثم مضت السنة الأولى على منح الترخيص ، دون أن يشرع في تنفيذ الأعمال المرخص بها ، أمكنه التقدم للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، لتجديد الترخيص لمرة واحدة فقط ، ولمدة سنة واحدة فقط . فاذا انقضت السنة الثانية ، دون أن يشرع في تنفيذ الأعمال المرخص بها ، فلا يجوز له أن يلجأ للجهة الادارة مرة ثانية لتجديد الترخيص لمرة ثانية . ويترتب على ذلك سقوط الترخيص الأصلي المجدد لعدم جدية صاحب الشأن في اقامة الأعمال المرخص بها .

### العنصر الثالث : عدم الشروع في تنفيذ الأعمال المرخص بها :

تنص المادة ٩ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

---

(١٩) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٦٢ ص ٩٥٢ .

« ٢ - إذا مضت سنة واحدة على منح الترخيص ، دون أن يشرع

صاحب الشأن فى تنفيذ الأعمال المرخص فيها ... »

٢ - وفى تطبيق حكم هذه المادة لا يعتبر شروعا فى التنفيذ اتمام

أعمال الحفر الخاصة بالأساسات . »

ويبين من هاتين الفقرتين أن العنصر الثالث من العناصر المكونة للركن

المسأدى لجريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة هو عدم الشروع فى

تنفيذ الأعمال المرخص بها . فهذا العنصر يتعلق بسبب المخالفة وهو عدم

شروع صاحب الشأن فى تنفيذ الأعمال المرخص بها .

ويلاحظ أولا أن تحديد الأعمال المرخص بها لا تخرج عن أن تكون

مجموعة من المجموعات الأربع من أعمال البناء المنصوص عليها فى المادة ٤

من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ وهى :

المجموعة الأولى : إنشاء المبانى الجديدة .

المجموعة الثانية : إقامة أعمال .

المجموعة الثالثة : أعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم

أو الهدم .

المجموعة الرابعة : التشطيبات الخارجية (٢٠) .

ويلاحظ ثانيا أن مجرد اتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات لا يعتبر

شروعا فى تنفيذ الأعمال المرخص بها ، فإذا كان اتمام تلك الأعمال يعتبر

بداية للبناء ، إلا أن المشرع لم يكتف بذلك ، ومن ثم فيتعين على صاحب الشأن

أن يتجاوز هذا الحد حتى يدل على جديته فى إقامة الأعمال المرخص بها .

ويلاحظ ثالثا أن أعمال الحفر متعددة الأغراض : فمنها الحفر للتطهير

والإزالة ، والحفر لتخليق مناسيب أو ميول أو تسوية ، والحفر لتوسيع جزء

من الموقع لبدروم أو حمام سباحة أو لأى غرض تصميمى يقتضى عمل مناسيب

عميقة . ولكن الغرض الوارد بالنص هو الحفر لقواعد الأساسات بأنواعها

سواء كان الحفر باليد والمناولة باليد أو بالحبل والغلق والجردل أو بواسطة

هزلقان أو مدرج داخل الحفرة أو بالمناولة بالحزام الآلى المتحرك أو بالجرارات

ذات الجنزير أو العجل الكاوتشوك أو البلدوزر أو غيرها . وكذلك تختلف

أنواع الأساسات : فمنها الأساسات العادية والمسلحة والصلب والطوب

والخشب ، ومنها الأساسات المستمرة أو المنفصلة أو المتصلة أو الميكانيكية أو غيرها (٢١) .

### (١٤٧) الركن المعنوي للجريمة :

قلنا أن الفقه يعرف الركن المعنوي للجريمة بوجه عام بأن يكون النشاط الذي يصدر عن الجاني ، ويتخذ مظهرا خارجيا ، ويتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب ، قد صدر عن ارادة آثمة ، أي نتيجة خطأ بسند لمرتكبه ، أي عن قصد جنائي .

وقلنا أن الفقه يعرف القصد الجنائي بأنه تعمد ارتكاب الجريمة كما عرفها القانون ، أي توجيه الارادة لاحداث أمر يعاقب عليه القانون عن علم بالفعل ، ومع العلم بتحريمه قانونا . فهو يتكون من عنصرين : الأول : ارادة الفعل المكون للجريمة عن علم بحقيقته . والثاني : العلم بأن القانون يحرم الفعل ويعاقب عليه . وتوافر العنصرين لازم لوجود القصد الجنائي ، غير أن العنصر الثاني مفترض في حق الفاعل ، فلا يقبل منه الاعتذار بجهل القانون (٢٢) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة ، عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة ، نجد أن القصد الجنائي مفترض في تلك الجريمة . ذلك أن المشرع وإن لم ينص صراحة على المسئولية المفترضة في هذه الجريمة في المادة ٩ من قانون المباني الحالي ١٠٦/١٩٧٦ ، إلا أن ذلك يستخلص عن طريق استقراء نصوص القانون . فقد افترض المشرع توافر القصد الجنائي في جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة . فهنا يفترض من المشرع توافر القصد الجنائي العام ، ولا يستلزم توافر القصد الجنائي الخاص لتحقيق أركان هذه الجريمة .

### (١٤٨) العقوبة المقررة للجريمة - حالة (٢٣) :

### (١٤٩) القواعد الخاصة بالتصالح - حالة (٢٤) :

- (٢١) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٣١٦ .
- (٢٢) : راجع المزيد من التاصيل والتفصيل البند ٦٥ ص ١٦٣ .
- (٢٣) راجع الشرح بمزيد من التاصيل والتفصيل البند ٧٦ ص ١٩٦ .
- - راجع الشرح بمزيد من الايجاز البند ١١٥ ص ٣٣٨ .
- (٢٤) راجع الشرح بمزيد من التاصيل والتفصيل البند ٧١ ص ١٧٩ .
- - راجع الشرح بمزيد من الايجاز البند ١١٦ ص ٢٤٠ .

## (١٥٠) التطبيقات العملية للجريمة :

نورد هنا بعض التطبيقات العملية لجريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة ، وذلك على التفصيل الآتى :

### ١ - الشروع فى أعمال البناء التالية لأعمال الحفر شرط لعدم سقوط الترخيص :

تتلخص وقائع الدعوى - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - فى أنه بمقتضى عقد مقاوله مؤرخ ١٢/١٠/١٩٥٩ ، تعهد الطاعن ببناء عمارة من أربعة طوابق فوق البدروم ، على قطعة أرض مساحتها ٩٥٠ مترا مربعا ، مملوكة لابنة المطعون عليه المشمولة بقوامته ، مقابل خمسة وخمسين ألفا من الجنيهات ، وذلك وفقا للشروط والمواصفات المنصوص عليها فى العقد . وبتاريخ ٨ مايو سنة ١٩٦٠ عدل الطرفان العقد واتفقا على بناء طابقين بدلا من أربعة طوابق .

واذ دب النزاع بين الطرفين أثناء البناء ، فقد أقام الطاعن الدعوى رقم ١٠٤٢ سنة ١٩٦١ القاهرة الابتدائية ضد المطعون عليه الأول عن نفسه وبصفته قيما على ابنته ، طلب فيها الحكم بالزامه بأن يدفع له مبلغ ١٥٥٠٠ ج ( من ذلك مبلغ ١٠٥٠٠ ج باقى قيمة ما أتمه من أعمال بالعمارة و ٥٠٠٠ ج تعويضا له عن عدم وفاء المطعون عليه الأول بالتزاماته ) . وأسس دعواه على أن المطعون عليه أخل بالتزاماته اذ باعه وفقا لشروط العقد قطعة أرض فضباء كمقدم للمقاوله ، على أنها خالية من الرهن ، ثم تبين أنها مرهونة للبنك العقارى . وأنه لم يستخرج ترخيصا للبناء وتأخر فى إعداد المياه اللازمة وفى تعيين المهندس المشرف اعمالا لشروط العقد مما ترتب عليه تعطيل الأعمال وعدم تمكنه من اقامة البناء .

كما أقام المطعون عليه الأول عن نفسه وبصفته الدعوى رقم ١٠٥٤ سنة ١٩٦٢ القاهرة الابتدائية ضد الطاعن ، طلب فيها الحكم بفسخ عقد المقاوله ، مع إلزام الطاعن بأن يدفع له مبلغ ١٥٥٨٦ ج و ١٨٠ م ( من ذلك مبلغ ٨٩٩٣ ج و ٤٠ مليما قيمة ما بقى فى ذمته من مبلغ ١٨٠٠٠ ج تسلمه منه بعد خصم مبلغ ٥٤١٣ ج و ٨٢٠ م قيمة الهياكل الخرسانية التى أقامها حسبما جاء بتقريرى خبرى دعوى اثبات الجالة رقم ٢٣٤٤ سنة ١٩٦٠ ورقم ١٠٠٥٢ سنة ١٩٦٠ مستعجل القاهرة ، والباقى وقدره ٣٠٠٠ ج قيمة تعويض الضرر الذى أصابه من جراء قعود الطاعن عن الوفاء بالتزاماته ) . وأسس دعواه على أن الطاعن لم يلتزم الميعاد المتفق عليه لاتمام المقاوله وهو

أثنا عشر شهرا من تاريخ التعاقد ، ولم يتم من البناء سوى الهياكل الخرسانية وعلى نحو معيب ، ثم توقف عن العمل ، وبقيت ذمته مشغولة بما يبلغ المبالغ به .

وبعد أن قررت المحكمة ضم الدعويين حكمت بتاريخ ١٩٦٣/٥/٢٦ في الدعوى رقم ١٠٤٢ لسنة ١٩٦١ المرفوعة من الطاعن برفضها ، وفي دعوى المطعون عليه رقم ١٠٥٤ لسنة ١٩٦٢ بفسخ عقد المقاولة المؤرخ ١٩٥٩/١٠/١٢ وملحقه المؤرخ ١٩٦٠/٥/٨ وبالزام الطاعن بأن يدفع للمطعون عليه بصفته مبلغ ٩٩٩٣ ج و ٤٠ م .

استأنف الطاعن هذا الحكم لدى محكمة استئناف القاهرة ، وقيد الاستئناف برقم ١٥٩٣ لسنة ٨٠ ق . وبتاريخ ١٩٦٥/١١/٩ حكمت المحكمة بتعديل الحكم المستأنف فيما قضى به من الزام الطاعن بأن يدفع للمطعون عليه مبلغ ٩٩٩٣ ج و ٤٠ م إلى مبلغ ٨٣٣٥ ج .

طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض بالأوجه الثاني . . . . . من السبب الأول للخطأ في تطبيق القانون ، وفي بيان ذلك يقول أن الحكم الابتدائي الذي أيده الحكم المطعون فيه وأحال إليه في أسبابه ، ذهب إلى أن الأرض الفضاء التي اتفق على بيعها للطاعن مقابل مقدم المقاولة ، ليست مرهونة للبنك العقاري ، واستند في ذلك إلى أن البنك فك الرهن بموجب خطاب استصداره المطعون عليه الأول من البنك ، في حين أن فك الرهن لا يثبت إلا وفقا لإجراءات معينة نظمها قانون الشهر العقاري . كما ذهب الحكم إلى أن المطعون عليه استخرج الرخصة رقم ١٠٥٣ لسنة ١٩٥٥ بتاريخ ١٩٥٨/٩/١١ ، ورتب على ذلك القول بأن المطعون عليه أوفى بهذا الالتزام ، في حين أن الرخصة المشار إليها تعتبر نافذة المفعول لمدة سنة واحدة فقط وفقا لقانون التنظيم . مما مؤداه أن تعتبر هذه الرخصة قد سقطت قبل إبرام عقد المقاولة في ١٩٥٩/١٠/١٢ . واذ نفى الحكم المطعون فيه رغم ذلك كل تقصير عن المطعون عليه ، وقرر أنه سدد إلى الطاعن مبالغ جمعتها ١٧٠٠ ج حال أنه لم يتم بالوفاء بالتزاماته المشار إليها ولم يعين المهندس المشرف إلا بعد البدء في العمل ولم يتم بتوصيل المياه اللازمة لعملية البناء ، فإن الحكم يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

**وقالت محكمة النقض كلمتها في هذا الشق من النزاع :**

« وحيث أن النعي في شقه الثاني في خصوص ما يشير الطاعن بشأن رخصة البناء مردود ، بأن المادة الرابعة من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤

فى شأن تنظيم البناء والذى يحكم واقعة الدعى نصت على أنه « اذا مضى أكثر من سنة واحدة على منح الترخيص ، دون أن يشرع صاحب الشأن فى تنفيذ الأعمال المرخص بها ، وجب عليه تجديد الترخيص . ويتبع فى تقديم طلب التجديد والبت فيه أحكام المادة السابقة . » ولا يعتبر اتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات شروعا فى أعمال البناء بالمعنى المقصود فى هذه المادة ، فقد دلت على أنه متى شرع صاحب الشأن فى خلال سنة من تاريخ منح الترخيص ، فى أعمال البناء التالية لأعمال الحفر ، فإن الترخيص لا يسقط ويظل سارى المفعول دون حاجة الى تجديده .

ولما كان يبين من عقد المقاولة المؤدع ملف الطعن أنه قد ضمن بيانه التمهيدى ، أن المطعون عليه الأول حصل بصفته على قرار من محكمة القاهرة للأحوال الشخصية بتاريخ ١٩٥٦/٣/٦ بالأذن له بإنشاء عمارة من طابق أرضى وأربعة طوابق علوية على حوالى تسعمائة مترا مربعا من الأرض المذكورة ، وترخيص من مصلحة التنظيم ببلدية القاهرة رقم ١٠٣٥ سنة ١٩٥٥ ببناء العمارة على هذا النحو وفقا لرسم اعتمدت عند الترخيص ، وقد وضعت الأساسات الميكانيكية للبناء بمعرفة شركة ( ختينا ) بناء على تعاقد خاص معها ، كل ذلك قبل صدور القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ الخاص بتنظيم أعمال الهدم والبناء .

ونظرا لتوقف العمل فى البناء مدة تزيد على ثلاثة أشهر ، ولرغبة الطرف الأول - المطعون عليه بصفته - فى اتمام العمارة ، فقد أخطر الإدارة العامة للمباني بوزارة الشئون البلدية والقروية بما تم من عمل قبل القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ وبرغبته فى إقامة أربعة طوابق على الطابق الأرضى ، وطلب منها افادته عما اذا كان القانون المذكور يسمح له بالاستمرار فى البناء . فورد الرد فى ١١ سبتمبر ١٩٥٨ بأن القانون يسمح بذلك على أساس خطاره .

فان مؤدى ذلك مرتبطا بحكم المادة الرابعة من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ على النحو السالف بيانه ، ان يعتبر الترخيص رقم ١٠٣٥ سنة ١٩٥٥ الذى حصل عليه المطعون ضده ترخيصا قائما . لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه اذ اعتد بهذا الترخيص فى الرد على ادعاء الطاعن من تقصير المطعون عليه فى هذا الخصوص لا يكون قد خالف القانون ، (٢٥) .

٢ - تأشيرة جهة الادارة على الترخيص بالتجديد  
تعتبر قرارا اداريا :

تتلخص وقائع الدعوى - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - في أن مدير عام تفتيش رى قنسا أرسل في ٢٤ فبراير سنة ١٩٥٩ خطابا الى مدير مصنع شركة السكر بنجع حمادى تضمنه :

( أولا ) أن التفتيش المذكور أصدر فى عام ١٩٣٤ ترخيصا للشركة بإقامة سقالة على النيل ، ونص فيه على أن مدته عشر سنوات ابتداء من أول يناير سنة ١٩٣٤ ، وأن على المرخص اليها أن تقدم طلبا لتجديد الترخيص قبل انتهاء المدة بشهرين على الأقل . وأنه اذا كانت الشركة لم تقدم هذا الطلب فى الميعاد ، فإن الترخيص يكون قد انتهى بانتهاء مدته فى ٣١ ديسمبر سنة ١٩٤٣ ، ويكون انتفاع الشركة بالسقالة موضوع الترخيص بعد هذا التاريخ انتفاعا بغير سند . وأنه اذا كانت الشركة قد قامت بدفع الجعول الى نهاية ١٩٤٨ ، والجعول المستحقة من أول يناير سنة ١٩٥٣ حتى آخر ديسمبر سنة ١٩٥٨ ، فانه يكون باقيا فى ذمتها الجعول المستحقة من ١/١/١٩٤٩ الى ٣١/١٢/١٩٥٢ ومقدارها ٧٢ ج بواقع ١٨ ج فى السنة .

( ثانيا ) أن التفتيش أصدر ترخيصا للشركة فى عام ١٩٤٩ بإنشاء سقالة أخرى عليها ونش ، وقد نص فى هذا الترخيص على رفع الجعل المستحق من أول يناير فى كل سنة ، وعلى أنه اذا تأخر الدفع لغاية ١٥ يناير يصبح الترخيص لاغيا من نفسه ، واذا كانت الشركة لم تدفع سوى الجعل المستحق عن السنة الأولى ، فإن هذا الترخيص يعتبر ملغيا من تلقاء نفسه ابتداء من ١٦/١/١٩٥٠ وبالتالي يكون انتفاع الشركة بالسقالة موضوع هذا الترخيص انتفاعا بغير سند ، ويستحق عليها الجعل المقابل لهذا الانتفاع ابتداء من ١/١/١٩٥٠ الى ٣١/١٢/١٩٥٨ ، واذا كانت الشركة قد قامت بدفع الجعل المستحق من أول يناير سنة ١٩٥٣ حتى ديسمبر سنة ١٩٥٨ ، فانه يكون باقيا فى ذمتها الجعل المستحق من ١/١/١٩٥٠ حتى ٣١/١٢/١٩٥٢ ومقداره ٣٠ جنيها بواقع ١٠ ج سنويا .

( ثالثا ) أن الشركة تستعمل مرساة على النيل لصندل مملوك لها من سنة ١٩٣٧ ، وقد استحق عليها الجعل المقابل لهذا الانتفاع من ١/١/١٩٤٣ حتى ٣١/١٢/١٩٨٥ . واذا قامت بدفع المستحق من ١/١/١٩٥٣ حتى ٣١/١٢/١٩٥٨ فانه يكون باقيا فى ذمتها الجعول المستحقة من أول يناير سنة ١٩٤٣ حتى ٣١ ديسمبر سنة ١٩٥٢ ومقداره ٦٣٠ ج بواقع ٦٣ ج سنويا .

وانتهى التفتيش فى كتابة هذا الى أن مجموع المستحق على الشركة يكون لذلك مبلغ ٧٣٢ ج ، طلب منها أدائه فى خلال شهر من تاريخ هذا الكتاب ، وهددها فى حالة التأخير بتوقيع الحجز الادارى على أموالها استنادا الى القانون رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ فى شأن الحجز الادارى . وبتاريخ ٢٥ من مايو سنة ١٩٥٩ أرسلت الشركة المطعون ضدها شيكا بمبلغ ٧٣٢ ج الى السيد/مفتش رى قنا ، وأرفقت به خطابا ضمنته أنه مع اصرارها بعدم أحقية التفتيش فى مطالبتها بهذا المبلغ ، فانها اضطرت لدفعه تفاديا من اجراءات الحجز الادارى التى هدد التفتيش باتخاذها ضدها ، مع احتفاظها بالحق فى استرداد ما دفعته .

ثم رفعت الشركة فى ٢٤ سبتمبر سنة ١٩٥٩ الدعوى رقم ٤٩٣ سنة ١٩٥٩ كلى قنا على الوزارة الطاعنة قائلة : انه اذا كان هذا المبلغ عبارة عن رسوم استحققت عليها ، وسقط حق الوزارة فى اقتضاؤها بالتقادم الخمسى ، وكان سدادها لذلك المبلغ سدادا اضطراريا لتفادى اجراءات الحجز الادارى التى هدد بها تفتيش الرى ، وكانت الوزارة الطاعنة فى قبضها له قد استلمت ما ليس مستحقا لها ، فان للشركة أن تطالب باسترداده عملا بالمادة ١٨١ من القانون المدنى ، ومن ثم فقد طلبت الشركة فى دعواها الحكم :

( أولا ) بعدم أحقية وزارة الأشغال ( الطاعنة ) فى مطالبتها بمبلغ ٧٣٢ ج وبراءة ذمتها من هذا المبلغ لانقضائه بالتقادم الخمسى .  
( ثانيا ) بالزام الوزارة بأن ترد لها مبلغ ٧٣٢ ج والفوائد القانونية بواقع ٤٪ سنويا من تاريخ دفعه فى ٢٥ من مايو سنة ١٩٥٩ حتى السداد .

وقد أجابت الوزارة الطاعنة على هذه الدعوى بأن انتفاع الشركة بالمنشآت موضوع التراخيص الصادرة اليها يعتبر بعد الغاء هذه التراخيص بطريق الغصب ، ومن ثم يكون المبلغ المطالب به ريعا مستحقا فى ذمة حائز سئء النية ، فلا تسقط الا بخمس عشر سنة .

وبتاريخ ١٦ مايو سنة ١٩٦١ حكمت محكمة قنا الابتدائية للشركة المطعون ضدها بطلباتها سالفة البيان . وأقامت قضاءها على أن المبلغ المطالب برده عبارة عن رسوم سقط حق الوزارة فى اقتضاؤها بمضى أكثر من خمس سنوات على تواريخ استحقاقها .

استأنفت الوزارة الطاعنة هذا الحكم لدى محكمة استئناف أسيوط ، وقيد استئنافها برقم ٣٩٢ سنة ٣٦ قضائية . ولدى نظر الاستئناف ،

دفعت بجلسة ١٩ من ديسمبر سنة ١٩٦٢ بعدم اختصاص محكمة أول درجة ولائيا بنظر الدعوى ، إستنادا الى القول بأن العلاقة القانونية بينها وبين الشركة علاقة تعاقدية موضوعها اشغال مبال عام ، وأنها لذلك تعتبر من قبيل العقود الادارية ، واذ كائت الدعوى تتضمن منازعة متعلقة بعقد ادارى ، فان مجلس الدولة يختص دون غيره بها عملا بالقانون رقم ١٦٥ لسنة ١٩٥٥ . وبتاريخ ٢٢ من مايو سنة ١٩٦٣ حكمت محكمة الاستئناف ( أولا ) بقبول الاستئناف شكلا . ( ثانيا ) برفض الدفع بعدم الاختصاص الولائى بنظر الدعوى وباختصاص القضاء الادارى بنظرها . ( ثالثا ) برفض الاستئناف موضوعا وتأييد الحكم المستأنف .

وبتقرير تاريخه ٢١ من يولية سنة ١٩٦٣ طعنبت وزارة الأشغال فى هذا الحكم بطريق النقض . . .

### وقالت محكمة النقض كلمتها فى هذا الشق من النزاع :

« وحيث ان الطاعنة تنعى فى الوجه الثانى من السبب الثانى على الحكم المطعون مخالفة القانون ، وفى بيان ذلك تقول أنه أقام قضاءه ببراه ذمة الشركة المطعون ضدها من المبلغ الذى وقعت الطاعنة على أساس تكييف خاطئ لسندها فى وضع يدها على المال العام ، اذ اعتبر انتفاعها بهذا المال مستندا الى التراخيص الصادرة اليها من وزارة الأشغال ، ورتب على ذلك أن المقابل يكون رسما مما سقط بخمس سنوات وليس ريعا ، وهذا من الحكم خطأ فى القانون . »

ذلك أن الترخيص الصادر للشركة فى سنة ١٩٣٤ ينص على أن مدته عشر سنوات ، وأن على المرخص لها أن تقدم طلبا لتجديده قبل نهاية هذه المدة بشهرين على الأقل واذ كانت الشركة المطعون ضدها لم تتقدم بهذا الطلب فى الميعاد المذكور ، فان الترخيص يكون قد انتهى فى ٣١ ديسمبر سنة ١٩٤٣ بانتهاء مدته ، ويكون انتفاع الشركة بالمال العام موضوع هذا الترخيص بعد هذا التاريخ انتفاعا بغير سند قانونى ، ولا يغير من ذلك استمرار الشركة فى سداد مقابل الانتفاع سنويا حتى نهاية سنة ١٩٤٨ ، طالما أن الترخيص لم يجدد لها ، وطالما أنها ملزمة على أى حال بدفع مقابل انتفاعها بغير سند بوصفه ريعا مستحقا للوزارة ، كذلك فان الترخيص الصادر للشركة فى سنة ١٩٤٩ ينص على وجوب دفع الجعل فى أول يناير من كل سنة ، وعلى أنه اذا تأخر دفعه لغاية يوم ١٥ من الشهر المذكور يصبح لاغيا من نفسه .

ولما كانت الشركة قد توقفت عن دفع هذا الجعل عن السنة الثانية ، فانه يعتبر ملغيا ابتداء من ١٦ يناير سنة ١٩٥٠ ، وبالتالي يعتبر انتفاع الشركة بالمال موضوع هذا الترخيص بعد هذا التاريخ انتفاعا بغير سند ، ولا يسقط حق الوزارة في المطالبة بمقابل هذا الانتفاع الا بخمس عشرة سنة . واذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه على أن هذين الترخيصين قد تجددتا تجديدا ضمنيا فانه يكون مخالفا للقانون . ذلك أن الترخيص بالانتفاع بالمال العام سواء كان قرارا اداريا يصدر من جهة الادارة بارادتها المنزهة أم كان عقدا اداريا يجب أن يتوافر لتجديده من الشكل والاجراءات ما يجب أن يتوفر لانعقاده لأول مرة ، وهو ما لم يثبت تحققه في خصوص هذه الدعوى .

وحيث ان هذا النعى مردود ، بأن الحكم الابتدائي الذي أخذ بأسبابه الحكم المطعون فيه - على ما يبين من أسبابه الواردة في الرد على الوجه السابق - قد استند فيما استند اليه في القول بقبول جهة الادارة استمرار الترخيص لمدة جديدة الى أن أشرت على هذه التراخيص بالتجديد في فترة لاحقة لانتهاؤها - واذ كان هذا الذي قرره الحكم المطعون فيه ليس محل نعي من الطاعنة ، وكان تأشير جهة الادارة على التراخيص بتجديدها بعد انتهاء مدتها تعتبر قرارا اداريا منها باجراء هذا التجديد ، وهذا القرار يفيد بذاته أن جهة الادارة اعتبرت التراخيص قائمة في مدة السابقة على تجديدها اذ أن التجديد لا يرد على ترخيص سبق الغاؤه . لما كان ذلك ، فان هذا الذي استند الى التراخيص الصادرة اليها وما رتب على ذلك من اعتبار مقابل الانتفاع رسما ، وبالتالي يكون النعى على أسبابه الأخرى - بفرض صحته - غير منتج ، (٢٦) .

## المبحث السادس جريمة عدم تنفيذ البناء وفقا للأصول الفنية والرسومات

### (١٥١) النصوص القانونية :

تنص المادة ١١ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال وفقا للأصول الفنية ، وطبقا للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها ، وأن تكون مواد البناء المستخدمة مطابقة للمواصفات المصرية المقررة .

٢ - ولا يجوز ادخال أى تعديل أو تغيير جوهري فى الرسومات المعتمدة ، الا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم . أما التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ ، فيكتفى فى شأنها بآثبات الجهة المذكورة لها على أصول الرسومات المعتمدة وبصورها ، وذلك كله وفقا للأحكام والاجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية .

٣ - ويجب الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة فى موقع التنفيذ لمطابقة الأعمال التى يجرى تنفيذها عليها » .

كما تنص المادة ١/٢٢ من ذات القانون المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ الصادر فى ١/٦/١٩٩٢ على أنه :

« مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب بالحبس وبغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٦ مكررا ، ٧ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له ، » .

### وتقول المذكرة الايضاحية للقانون فى هذا الصدد :

« ونصت المادة (١١) على وجوب اتمام تنفيذ البناء أو الأعمال وفقا للأصول الفنية وطبقا للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها ، وأن تكون مواد البناء المستخدمة مطابقة للمواصفات المصرية

المقررة ، وهذا الحكم الأخير مستحدث ليس له نظير في القانون الحالي .  
وقد قصد به سد الطريق أمام فئة من المغامرين دأبت على الغش في المواد  
مما عرض الأموال والأرواح للخطر المحقق . وغنى عن البيان أن هذه  
المادة تخاطب القائم بالتنفيذ أيا كانت صفته مالكا أو مقاولا أو مهندسا  
أو غير ذلك .

وحظرت المادة المذكورة ادخال أى تعديل أو تغيير جوهري في  
الرسومات المعتمدة ، مما يمس تخطيط البناء أو مطابقته للقانون أو لائحته  
أو القرارات المنفذة له ، إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة  
المختصة ، أما التعديلات البسيطة التي تقتضيها ظروف التنفيذ : مثل  
التعديل في مواقع الفتحات أو اختلاف أبعادها وما يماثل ذلك مما لا يؤثر  
على جوهر التصميم أو يخل بالاشتراطات المقررة ، فيكتفى في شأنها بإثبات  
الجهة المختصة على الرسومات المعتمدة أصولا وصورا ، وكل ذلك وفقا  
للأحكام والاجراءات التي تبينها اللائحة التنفيذية .

واحكاما للرقابة أوجبت المادة المشار اليها الاحتفاظ بصورة من  
الترخيص والرسومات المعتمدة في موقع التنفيذ لمطابقة ما يجرى من أعمال  
عليها ، وهو تكليف لم يفرضه القانون الحالي .

ومن المعروف أن القانون المدني قد تضمن وهو بصدد تنظيم عقد المقاولة  
أحكاما مؤداها تضامن المهندس المعماري والمقاول في ضمان ما يحدث خلال  
عشر سنوات تبدأ من وقت تسلم العمل - من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه  
من مبان أو اقامة منشآت ، فلو كان التهدم ناتج عن عيب من الأرض ذاتها  
أو كان رب العمل قد أجاز اقامتها . وأن هذا الضمان يشمل ما يوجد في  
المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته ، (١) .

---

(١) راجع قرار وزارة الاسكان ١٩٧٧/٢٣٧ بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون المباني  
الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المواد ٣١ ، ٣٢ ، ٤٧ ، ٤٨ ، ٤٩ ، ٥٠ ، ٥٣ المتعلقة بموضوع الجريمة  
الحالية ( المواد ٤٧ و ٤٨ و ٤٩ و ٥٠ و ٥٣ مستبدلة بقرار وزارة الاسكان ١٩٩٣/٧٨ ) .

- راجع أحكام النقض الآتية المتعلقة بموضوع الجريمة :

- نقض جنائي ١٩٤٧/١٠/٢٠ مجموعة القواعد القانونية ١ - ٤٧٥ - ٣١ .  
- نقض جنائي ١٩٥٦/١١/٢٧ مجموعة القواعد القانونية ٣ - ٢٦٧ - ٩ .  
- نقض جنائي ١٩٥٩/٥/٢٦ مجموعة محكمة النقض ١٠ - ٢ - ٥٧٩ - ١٢٩ .  
- نقض جنائي ١٩٦٠/٦/١٤ مجموعة محكمة النقض ١١ - ٢ - ٥٧٤ - ١٠٩ .

وتنص المادة ٣/١ من الأمر العسكري ١٩٩٤/٤ الصادر في ١٩٩٢/١٠/٢٤ على أنه :

« يحظر ارتكاب أى فعل من الأفعال الآتية :

- ١ - . . . . .
- ٣ - علم مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً في تصميم أعمال البناء ، أو تنفيذها ، أو الاشراف على التنفيذ ، أو في متابعته ، أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التي منح الترخيص على أساسها ، أو الغش في استخدام مواد البناء أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة .

وتنص المادة ٢ من ذات الأمر العسكري على أنه :

- (١) مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر - يعاقب على مخالفة أحكام المادة السابقة بالسجن مدة لا تقل عن سبع سنوات .
- (٢) وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة التي لا تقل مدتها عن سبع سنوات ، اذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر ، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص ، أو اذا ارتكب الجاني في سبيل اتمام جريمته تزويراً أو استعمل في ذلك محرراً مزوراً ، (٢) .

- نقض جنائي ١٩٦٣/٢/١١ مجموعة محكمة النقض ١٤ - ١ - ١٢٤ - ٢٦ -
- نقض جنائي ١٩٦٥/١١/٨ مجموعة محكمة النقض ١٦ - ٣ - ٨١٦ - ١٥٥ -
- نقض جنائي ١٩٦٧/٣/٢٧ مجموعة محكمة النقض ١٨ - ١ - ٤٣٩ - ٨٣ -
- نقض جنائي ١٩٧١/١/٣ مجموعة محكمة النقض ٢٢ - ١ - ١٠ - ٢ -
- نقض جنائي ١٩٧١/١/١٨ مجموعة محكمة النقض ٢٢ - ١ - ٦٥ - ١٦ -
- نقض جنائي ١٩٧٣/١١/٤ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ٣ - ٩٠٩ - ١٨٧ -
- نقض جنائي ١٩٩١/٣/٧ طعن ١١٤٣٤ لسنة ٥٩ قضائية .
- نقض جنائي ١٩٩١/٣/١٤ طعن ١١٤٣٥ لسنة ٥٩ قضائية .
- (٢) الجريدة الرسمية العدد ٤٣ ( مكرراً ) في ١٩٩٢/١٠/٢٤ .

## المبحث السابع جريمة الامتناع أو التراخي في إقامة المكان المخصص لايواء السيارات

### « (١٥٢) النصوص القانونية :

تنص المادة ١١ مكررا (١) من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ ، المضافة  
بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« (١) في حالة تراخي المالك عن انشاء أو اعداد أو تجهيز أو ادارة  
المكان المخصص لايواء السيارات ، أو عن تركيب المصعد ، أو توفير اشتراطات  
تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقا للاشتراطات الفنية في العقار المملوك  
له ، وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر بإقامة المبنى ، أو في حالة قيام  
المالك باستغلال المكان المذكور في غير الغرض المرخص به ، تتولى الجهة  
الادارية التي يحددها المحافظ المختص بقرار منه ، توجيه انذار للمالك  
بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول ، للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه  
أو تراخي فيه بحسب الأحوال خلال مدة لا تجاوز شهرا . »

(٢) فاذا انقضت هذه المهلة دون تنفيذ ، يجوز أن يصدر المحافظ  
المختص قرار بتسليف الجهة الادارية المذكورة ، بتركيب المصعد طبقا  
للاشتراطات الفنية ، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق ،  
أو انشاء واعداد المكان وتجهيزه لايواء السيارات على نفقة المالك ، وادارة  
هذا المكان نيابة عنه ، وذلك مقابل اقتضاء (٢٥٪) خمسة وعشرين في المائة  
من صافي الايراد ، وتستوفي الجهة الادارية من النسبة المتبقية من هذا  
الصافي ، قيمة ما أنفقت في انشاء أو اعداد أو تجهيز المكان بحسب الأحوال ،  
وذلك طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية . »

(٣) ويسلم المكان الى المالك لادارته في الغرض المخصص له ، اعتبارا  
من أول الشهر التالي لاستيفاء الجهة الادارية للنفقات المشار اليها ، وذلك  
بقرار من المحافظ المختص . »

(٤) فاذا عاد المالك الى التقاعس عن ادارة المكان بانتظام في الغرض  
المرخص به ، كان للمحافظ المختص اصدار قرار بتكليف الجهة الادارية

المختصة بإدارة المكان في الغرض المذكور ، لمدة سنة طبقا للأحكام السابقة . ويجوز تجديد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك .

(٥) وتصدر قرارات المحافظ طبقا لهذه المادة مسببة ، وتنشر في الجريدة الرسمية ، ولدى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الإداري بمجلس الدولة .

وتنص المادة ٢٢ مكررا (٢) من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ ، المضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب بالحبس لمدة لا تقل عن شهر ، ولا تزيد على ستة أشهر ، وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على ألف جنيه ، أو بإحدى هاتين العقوبتين ، كل من ارتكب إحدى الأفعال الآتية :

١ - الامتناع عن إقامة المكان المخصص لايواء السيارات ، أو التراخي في ذلك ، أو عدم استخدام هذا المكان في الغرض المخصص من أجله ، أو استخدامه في غير هذا الغرض ، وذلك بالمخالفة للترخيص . »

وتنص المادة ٤٩ مكررا من اللائحة التنفيذية لقانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ ، الصادرة بقرار وزارة الاسكان ١٩٧٧/٢٣٧ ، والمضافة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« (١) في حالة تراخي المالك في إنشاء أو اعداد أو تجهيز أو إدارة المكان المخصص لايواء السيارات ، أو في تركيب المصعد ، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقا للاشتراطات الفنية التي تستوجبها التشريعات المعمول بها . وهذه اللائحة ، وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر بإقامة المبنى ، أو في حالة استغلال المكان المذكور في غير الغرض المرخص به ، تتولى الجهة الادارية التي يحددها المحافظ بقرار منه ، توجيه انذار للمالك بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخي فيه بحسب الأحوال ، خلال مدة لا تجاوز شهرا .

(٢) وإذا انقضت المدة دون تنفيذ ، يجوز أن يصدر المحافظ المختص قرارا بتكليف الجهة الادارية المذكورة بإنشاء أو اعداد المكان وتجهيزه لايواء السيارات ، أو تركيب المصعد ، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقا للاشتراطات الفنية على نفقة المالك . وتقوم بإدارة المكان المخصص لايواء السيارات نيابة عن المالك ، مقابل ٢٥٪ ( خمسة وعشرون

فى المائة ) من صافى الايراد • - وتستوفى من النسبة المتبقية من هذا الصافى قيمة ما أنفقته فى انشاء أو اعداد وتجهيز المكان بحسب الأحوال •

(٣) ويسلم المكان الى المالك لادارته فى الغرض المخصص له اعتبارا من أول الشهر التالى ، لاستيفاء الجهة الادارية للنفقات المشار اليها ، وذلك بقرار من المحافظ المختص •

(٤) واذا عاد المالك الى التقاعس عن ادارة المكان بانتظام فى الغرض المرخص به ، كان للمحافظ المختص اصـدار قرار بتكليف الجهة الادارية المختصة ، بادارة المكان فى الغرض المذكور لمدة سنة طبقا للأحكام السابقة ، ويجوز تجديد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك •

(٥) وتصدر قرارات المحافظ طبقا لهذه المادة مسببة ، وتنشر فى الوقائع المصرية ، ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الادارى بمجلس الدولة «(١) •

---

(١) راجع الالتزام الأول من التزامات المرخص له البند ٥٠ ص ١١٣ •

## المبحث الثامن جريمة الامتناع أو التراخي في تركيب المصعد في المبنى

### (١٥٣) النصوص القانونية :

تنص المادة ١١ مكررا (١) من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ ، المضافة  
بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« (١) في حالة تراخي المالك عن انشاء أو اعداد أو تجهيز أو ادارة  
المكان المخصص لايواء السيارات ، أو عن تركيب المصعد ، أو توفير اشتراطات  
تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقا للاشتراطات الفنية في العقار المملوك  
له ، وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر باقامة المبنى ، أو في حالة قيام المالك  
باستغلال المكان المذكور في غير الغرض المرخص به ، تتولى الجهة الادارية  
التي يحددها المحافظ المختص بقرار منه ، توجيه انذار للمالك بكتاب  
موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول ، للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخي  
فيه بحسب الأحوال ، خلال مدة لا تتجاوز شهرا .

(٢) فاذا انقضت هذه المهلة دون تنفيذ ، يجوز أن يصدر المحافظ  
المختص قرارا بتكليف الجهة الادارية المذكورة ، بتركيب المصعد طبقا  
لاشتراطات الفنية ، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق ،  
أو انشاء واعداد المكان وتجهيزه لايواء السيارات على نفقة المالك ، وادارة  
هذا المكان نيابة عنه ، وذلك مقابل اقتضاء (٢٥ /) خمسة وعشرون في المائة  
من صافي الايراد ، وتستوفي الجهة الادارية من النسبة المتبقية من هذا  
الصافي ، قيمة ما أنفقت في انشاء أو اعداد أو تجهيز المكان بحسب الأحوال ،  
وذلك طبقا لما تحدد اللائحة التنفيذية .

(٣) ويسلم المكان الى المالك لادارته في الغرض المخصص له ، اعتبارا  
من أول الشهر التالي لاستيفاء الجهة الادارية للنفقات المشار اليها ، وذلك  
بقرار من المحافظ المختص .

(٤) فاذا عاد المالك الى التقاعس عن ادارة المكان بانتظام في الغرض  
المرخص له ، كان للمحافظ اصدار قرار بتكليف الجهة الادارية المختصة

بإدارة المكان في الغرض المذكور ، لمدة سنة طبقاً للأحكام السابقة ، ويجوز تجديد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك .

(٥) وتصدر قرارات المحافظ طبقاً لهذه المادة مسببة ، وتنشر في الجريدة الرسمية ، ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الإداري بمجلس الدولة ، .

وتنص المادة ٢٢ مكرراً (٢) من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ ، المضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أي قانون آخر ، يعاقب بالحبس لمدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر ، وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على ألف جنيه ، أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من ارتكب إحدى الأفعال الآتية :

١ - الامتناع أو التراخي في تركيب المصعد في المبنى ، أو مخالفة الاشتراطات الفنية المقررة طبقاً لقانون المصاعد الكهربائية ، أو اللوائح والقرارات الصادرة تنفيذاً لأحكامه في إجراء هذا التركيب . . . . .

وتنص المادة ٤٩ (١) من اللائحة التنفيذية لقانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ الصادر بقرار وزارة الإسكان ١٩٧٧/٢٣٧ ، والمستبدلة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« يلتزم طالب البناء بتركيب العدد اللازم من المصاعد في المبنى ، الذي يجاوز ارتفاع أرضية أعلى دور فيه ١٦ متراً ، وذلك بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله ، وفقاً للقواعد التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص .

وتنص المادة ٤٩ مكرراً (٢) من ذات اللائحة التنفيذية ، المضافة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« (١) في حالة تراخي المالك في إنشاء أو إعداد أو تجهيز أو إدارة المكان المخصص لإيواء السيارات ، أو في تركيب المصعد ، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق ، طبقاً للاشتراطات الفنية التي تستوجبها التشريعات المعمول بها وهذه اللائحة ، وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر بإقامة المبنى ، أو في حالة استغلال المكان المذكور في غير الغرض المرخص به

به ، تتولى الجهة الادارية التى يحددها المحافظ المختص بقرار منه ، توجيه اذار للمالك بكتاب موسى عليه مصحوبا بعلم الوصول ، للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه بحسب الأحوال ، خلال مدة لا تجاوز شهرا .

(٢) واذا انقضت المدة دون تنفيذ ، يجوز أن يصدر المحافظ المختص قرارا بتكليف الجهة الادارية المذكورة بإنشاء أو اعداد المكان وتجهيزه لايواء السيارات ، أو تركيب المصعد ، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقا للاشتراطات الفنية على نفقة المالك . وتقوم بإدارة المكان المخصص لايواء السيارات نيابة عن المالك ، مقابل اقتضاء ٢٥٪ ( خمسة وعشرون فى المائة ) من صافى الايراد - وتستوفى من النسبة المتبقية من هذا الصافى قيمة ما أنفقته فى إنشاء أو اعداد وتجهيز المكان بحسب الأحوال .

(٣) ويسلم المكان الى المالك لإدارته فى الغرض المخصص له اعتبارا من أول الشهر التالى لاستيفاء الجهة الادارية للنفقات المشار اليها ، وذلك بقرار من المحافظ المختص .

(٤) واذا عاد المالك الى التقاعس عن ادارة المكان بانتظام فى الغرض المرخص به ، كان للمحافظ المختص اصدار قرار بتكليف الجهة الادارية المختصة ، بإدارة المكان فى الغرض المذكور لمدة سنة طبقا للأحكام السابقة ، ويجوز تجديد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك .

(٥) وتصدر قرارات المحافظ طبقا لهذه المادة مسببة ، وتنشر فى الوقائع المصرية ، ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الادارى بمجلس الدولة ، (١) .

## المبحث التاسع جريمة الامتناع عن تنفيذ اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق

### (١٥٤) النصوص القانونية :

تنص المادة ١١ مكررا (١) من قانون المباني ١٠٦/١٩٧٦ ، المضافة  
بالقانون ٢٥/١٩٩٢ على أنه :

« (١) في حالة تراخي المالك عن انشاء أو اعداد أو تجهيز أو ادارة  
المكان المخصص لايواء السيارات ، أو عن تركيب المصعد ، أو توفير اشتراطات  
تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق ، طبقا للاشتراطات الفنية في العقار  
المملوك له ، وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر باقامة المبنى ، أو في حالة  
قيام المالك باستغلال المكان المذكور في غير الغرض المرخص به ، تتولى الجهة  
الادارية التي يحددها المحافظ المختص بقرار منه ، توجيه انذار للمالك  
بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول ، للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه  
أو تراخي فيه بحسب الأحوال ، خلال مدة لا تجاوز شهرا .

(٢) فاذا انقضت هذه المهلة دون تنفيذ ، يجوز أن يصدر المحافظ  
قرارا بتكليف الجهة الادارية المذكورة بتركيب المصعد طبقا للاشتراطات  
الفنية ، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق ، أو انشاء  
واعداد المكان وتجهيزه لايواء السيارات على نفقة المالك ، وادارة هذا المكان  
نيابة عنه ، وذلك مقابل اقتضاء (٢٥٪) خمسة وعشرون في المائة من صافي  
الايراد . وتستوفي الجهة الادارية من النسبة المتبقية من هذا الصافي ،  
قيمة ما أنفقت في انشاء أو اعداد وتجهيز المكان بحسب الأحوال ، وذلك  
طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية .

(٣) ويسلم المكان الى المالك لادارته في الغرض المخصص له ، اعتبارا  
من أول الشهر التالي لاستيفاء الجهة الادارية للنفقات المشار اليها ، وذلك  
بقرار من المحافظ المختص .

(٤) فاذا عاد المالك الى التقاعس عن ادارة المكان بانتظام في الغرض  
المرخص به كان للمحافظ المختص اصدار قرار بتكليف الجهة الادارية

المختصة بإدارة المكان في الغرض المذكور ، لمدة سنة طبقا للأحكام السابقة ، ويجوز تجديد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك .

(٥) وتصدر قرارات المحافظ طبقا لهذه المادة مسببة ، وتنشر في الجريدة الرسمية ، ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الإداري .  
لمجلس الدولة .

وتنص المادة ٢٢ مكررا (٢) من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ ، المضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أي قانون آخر يعاقب بالحبس لمدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر ، وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على ألف جنيه ، أو بإحدى هاتين العقوبتين ، كل من ارتكب إحدى الأفعال الآتية :

- ١ - . . . . .
- ٢ - . . . . .
- ٣ - الامتناع عن تنفيذ اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق . . . . .

وتنص المادة ٤٩ مكررا (٢) من اللائحة التنفيذية لقانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ ، الصادر بقرار وزارة الإسكان ١٩٧٧/٢٣٧ ، والمضافة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« (١) في حالة تراخي المالك في انشاء أو اعداد أو تجهيز أو إدارة المكان المخصص لايواء السيارات ، أو في تركيب المصعد ، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق ، طبقا للاشتراطات الفنية التي تستوجبها التشريعات المعمول بها وهذه اللائحة ، وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر بإقامة المبنى ، أو في حالة استغلال المكان المذكور في غير الغرض المرخص به ، تثول الجهة الإدارية التي يحددها المحافظ المختص بقرار منه ، توجيه انذار للمالك بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول ، للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخي فيه بحسب الأحوال ، خلال مدة لا تجاوز شهرا .

(٢) وإذا انقضت المدة دون تنفيذ ، يجوز أن يصدر المحافظ المختص قرارا بتكليف الجهة الإدارية المذكورة ، بإنشاء أو اعداد المكان وتجهيزه لايواء السيارات ، أو تركيب المصعد ، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق ، طبقا للاشتراطات الفنية على نفقة المالك . وتقوم

بإدارة المكان المخصص لايواء السيارات نيابة عن المالك ، مقابل اقتضاء ٢٥٪ ( خمسة وعشرون في المائة ) من صافى الايراد • - وتستوفى من النسبة المتبقية من هذا الصافى قيمة ما أنفقه فى انشاء أو اعداد وتجهيز المكان بحسب الأحوال •

(٣) ويسلم المكان الى المالك لإدارته فى الغرض المخصص له ، اعتبارا من أول الشهر التالى لاستيفاء الجهة الادارية للنفقات المشار اليها ، وذلك بقرار من المحافظ المختص •

(٤) واذا عاد المالك الى التقاعس عن ادارة المكان بانتظام فى الغرض المرخص به ، كان للمحافظ المختص اصدار قرار بتكليف الجهة الادارية المختصة ، بإدارة المكان فى الغرض المذكور لمدة سنة طبقا للأحكام السابقة • ويجوز تجديد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك •

(٥) وتصدر قرارات المحافظ طبقا لهذه المادة مسببة ، وتنشر فى الجريدة الرسمية ، ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الادارى بمجلس الدولة ، (١) •

---

(١) راجع الالتزام الثالث من التزامات المرخص له البند ٥٢ ص ١٢٠ •  
- راجع الفصل السابع من اللائحة التنفيذية للقانون المواد ١٢١ - ١٣٣ ، المضافة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨ •

## المبحث العاشر جريمة عدم اسناد الاشراف على التنفيذ الى مهندس

### (١٥٥) النصوص القانونية :

تنص المادة ١٢ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« ١ - مع مراعاة احكام المادة السابقة ، يلزم طالبوا البناء بأن يعهدوا الى مهندس نقابى معمارى او مدنى بالاشراف على تنفيذ الأعمال المرخص فيها ، اذا زادت قيمتها على خمسة آلاف جنيه . ويكون المهندس مسئولاً مسئولية كاملة عن الاشراف على هذه الأعمال . وللجنة التنفيذية للمحافظة أن تلزم طالبى البناء بذلك فى الحالات الأخرى التى يحددها وتقل قيمة الأعمال فيها عن هذا القدر .

٢ - ويصدر وزير الاسكان والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين ، قراراً ببيان الحالات التى يكون الاشراف على التنفيذ فيها لأكثر من مهندس نقابى من ذوى التخصصات المختلفة تبعاً لنوعية الأعمال المرخص بها .

٣ - وعلى الطالب قبل بدء فى التنفيذ أن يقدم الى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم تعهداً كتابياً من المهندس الذى اختاره يلتزم فيه بالاشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها .

٤ - وعلى المهندس فى حالة تحليله لأى سبب من الاشراف على التنفيذ أن يخطر الجهة المذكورة بذلك . وفى هذه الحالة توقف الأعمال .

٥ - وعلى الطالب اذا أراد الاستمرار فى التنفيذ أن يختار مهندساً نقابياً آخر ، مع تقديم التعهد المشار اليه فى الفقرة السابقة .

٦ - على المهندس المشرف على التنفيذ أن يرفض استخدام مواد البناء غير المطابقة للمواصفات ، وعليه أن يخطر الجهة المذكورة كتابة بذلك وبأية أعمال مخالفة فور وقوعها أياً كان مرتكبها .

كما تنص المادة ٢٢/١ من ذات القانون المستبدلة بالقانون ٢٥/١٩٩٣ على أنه :

« مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أي قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٦ مكررا ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له ، »

### وتقول المذكرة الإيضاحية للقانون في هذا الصدد :

« وبالرغم من ذلك ، ومن أن المشروع قد أوجب الالتزام في التنفيذ بالأصول الفنية وبالترخيص الممنوح ، إلا أنه حرص في المادة (١٢) على إلزام طالبى البناء بأن يعهدوا إلى مهندس نقابى معمارى أو مدنى يكون مسئولا مسئولية كاملة عن الإشراف الدائم على تنفيذ الأعمال المرخص فيها إذا زادت قيمتها على خمسة آلاف . وكذا في الحالات الأخرى التي يحددها المجلس التنفيذي للمحافظة المختصة وتقل قيمتها عن هذا القدر . وغنى عن البيان أنه يمكن للمجالس التنفيذية للمحافظات أن تأخذ في اعتبارها على الأخص حالات المباني والمنشآت التي تشتمل على أدوار علوية أو قاعات أو صالات أو غرف مخصصة لارتياح الجمهور أو للمحاضرات أو للدراسة وما شابه ذلك ، متى زاد مسطحها عن قدر معين ، وكذا الحالات ذات الطبيعة المتميزة من الناحية الانشائية أو من ناحية الغرض المخصصة من أجله أو ظروف التربة التي تقام عليها أو أعمال التدعيم والترميمات التي تحتاج لعناية خاصة ، وغير ذلك من الحالات التي ترى المحافظة أنه تتوافر فيها الاعتبارات الداعية إلى الإشراف على التنفيذ من قبل مهندس نقابى معمارى أو مدنى . »

ونظرا لوجود أعمال تحتاج بسبب نوعيتها إلى أن يكون الإشراف على تنفيذها لأكثر من مهندس نقابى من تخصصات مختلفة ، فقد نصت هذه المادة على أن يصدر ببيان هذه الحالات قرار من وزير الإسكان والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين .

وأوجبت المادة المذكورة على الطالب قبل البدء في التنفيذ أن يقدم إلى الجهة المذكورة كتابة بأية أعمال مخالفة فور اجرائها أيا كان مرتكبها ، وعليه الإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص فيها . وأنه على المهندس في حالة تحليله

لأى سبب..من الاشراف على التنفيذ أن يخطر الجهة المختصة كتابة بذلك ،  
وتوقف الأعمال في هذه الحالة • وعلى الطالب للاستمرار في التنفيذ أن يختار  
مهندساً آخرًا مع تقديم التعهد المشار اليه • وعلى المهندس المشرف أن يخطر  
الجهة المختصة تعهداً مكتوباً من المهندس الذي اختاره لهذا الغرض يلتزم فيه  
رفض استخدام مواد البناء غير المطابقة للمواصفات «(١)» •

(١) راجع النشرة التشريعية العدد التاسع ( سبتمبر سنة ١٩٧٦ ) ص ٤٢٥٧ و ٤٢٥٨ •

## المبحث الحادى عشر جريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء

### (١٥٦) تمهيد :

ندرس فى هذا المبحث جريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء ، وتشمل خطة الدراسة البنود الآتية :

تعريف الجريمة ، طبيعة الجريمة ، الركن الشرعى للجريمة ، الركن المادى للجريمة ، الركن المعنوى للجريمة ، العقوبة المقررة للجريمة ، القواعد الخاصة بالتصالح ، التطبيقات العملية للجريمة .

### (١٥٧) تعريف الجريمة :

جرى قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ مجرى قانون العقوبات العام ، فلم يعرف جريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء ، وذلك اكتفاء بالنص الذى جزم الفعل ، ثم بيان العقوبة المقررة للجريمة (١) .

ويمكن تعريف الجريمة الحالية بأنها الجريمة التى لا يقوم فيها الجانى بوضع لافتة بالبيانات الخاصة برقم وتاريخ صدور الترخيص ، ونوع ومستوى البناء ، وعدد الأدوار المرخص باقامتها ، وعدد الوحدات المخصصة للتأجير وللمتليك ، أسماء المالك والمهندس المشرف على التنفيذ والمقاول القائم به وشركة التأمين المبرم لديها وثيقة التأمين ، وذلك طبقا للنموذج الذى يصدر به قرار وزارة الاسكان .

### (١٥٨) طبيعة الجريمة :

١ - طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية :

( من نوع الجنح ) :

---

(١) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٥ ص ٢٣ .

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى جسامتها النسبية الى ثلاثة أنواع : الجنایات والجُنَح والمخالفات ( المادة ٩ عقوبات ) • وضابط التفرقة بين هذه الأنواع هو : العقوبة الأصلية المقررة فى القانون للجريمة • فاذا كان العقاب المقرر للجريمة مما نص عليه فى المادة ١٠ عقوبات فهى جنایة • واذا كان العقاب مما نص عليه فى المادة ١١ عقوبات فهى جنحة • واذا كان العقاب مما نص عليه فى المادة ١٢ عقوبات فهى مخالفة (٢) •

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء ، نجد أن العقوبة الأصلية التى قررها القانون لتلك الجريمة هى عقوبة الحبس والغرامة ، ومن ثم فتتحدد طبيعة الجريمة بأنها جنحة ( المادة ٢٢/٥ من قانون المباني الحالى المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ) •

## ٢ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعى :

( مجرمة فى تشريع خاص ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها الشرعى الى جرائم ينص عليها قانون العقوبات العام ١٩٣٧/٥٨ ، والى جرائم تنص عليها التشريعات الجنائية الخاصة • ذلك أن النصوص المقررة للجرائم والعقوبات انما ترد فى مواضع عديدة من التشريع ، فمنها ما نص عليه فى مجموعة قانون العقوبات ، ومنها ما ينص عليه من تشريعات خاصة تنظم موضوعات شتى تملئها الحاجات المتجددة للمجتمع (٣) •

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء ، نجد أن تجريمها ورد فى تشريع خاص ، هو القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ ( المادتان ١٢ مكررا و ٢٢/٥ ) •

## ٣ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادى :

( سلبية - وقتية - بسيطة ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المادى أى الفعل

---

(٢) راجع المزيد من التأصل والتفصيل البند ٦ ص ٢٤ •

(٣) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم الواردة فى قانون العقوبات والجرائم الواردة فى التشريعات الجنائية الخاصة البند ٨ ص ٢٦ •

أو الامتناع الذي يعاقب عليه القانون إلى ستة أنواع : جرائم إيجابية وجرائم سلبية ، جرائم وقتية وجرائم مستمرة ، جرائم بسيطة وجرائم اعتياد . وضابط التفرقة بين النوعين الأول والثاني هو مظهر نشاط الجاني المعاقب عليه . وضابط التفرقة بين النوعين الثالث والرابع هو توقيت نشاط الجاني أو استمراره . وضابط التفرقة بين النوعين الخامس والسادس هو وحدة أو تكرار نشاط الجاني (٤) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند اشروع في البناء ، نجد أن هذه الجريمة سلبية ، لأن نشاط الجاني فيها يتكون من فعل سلبي يتمثل في عدم قيام الجاني بوضع لافتة بالبيانات عند الشروع في البناء .

كما نجد أن هذه الجريمة وقتية ، لأن نشاط الجاني فيها يحدث في وقت محدد وينتهي بمجرد ارتكابه ، وهو عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع في البناء ، دون تدخل ارادة الجاني بعد ذلك تدخلا متتابعاً على النحو الذي ذهب إليه محكمة النقض - ويترتب على ذلك كافة الآثار القانونية التي تترتب على الجريمة بصفة عامة .

كذلك نجد أن هذه الجريمة البسيطة ، لأن نشاط الجاني فيها يتكون من فعل واحد هو عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع في البناء ، وذلك دون تكرار .

#### ٤ - طبيعة الجريمة بالنظر إلى ركنها المعنوي : ( من الجرائم العمدية ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر إلى ركنها المعنوي إلى جرائم عمدية وجرائم غير عمدية . وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو قصد الجاني . فإذا كان نشاط الجاني متعمداً أي يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائي فالجريمة عمدية . وإذا كان نشاط الجاني غير متعمد أي لا يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائي فالجريمة غير عمدية (٥) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند

---

(٤) راجع ضابط التفرقة بين الأنواع الستة من الجرائم الإيجابية والسلبية ، الرقعية والمستمرة ، البسيطة والاعتيادية البند ٩ ص ٢٦ .

(٥) راجع ضابط التفرقة بين الجرائم العمدية والجرائم غير العمدية البند ١٠ ص ٣١ .

الشروع في البناء ، نجد أن هذه الجريمة عمدية ، لأن نشاط الجاني فيها لا يتصور أن يتم عن طريق الخطأ غير العمدى أو عدم الاحتياط ، بل المتصور فيها أن يتم عن طريق العمد ، بتعمد عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع بفي البناء .

#### ٥ - طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة : ( من الجرائم العادية ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى طبيعتها الخاصة الى جرائم القانون العام وجرائم عسكرية ، والى جرائم عادية وجرائم سياسية .  
وضابط التفرقة بين هذه الأنواع الأربعة هو الطبيعة الخاصة للجريمة (٦) .  
وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع في البناء ، نجد أن هذه الجريمة من جرائم القانون العام ، لأن نشاط الجاني فيها - وهو عدم القيام بوضع لافتة بالبيانات عند الشروع في البناء - واقع من فرد من المدنيين اخلايا بنظام المجتمع ومصالح الأفراد فيه ، ومجرما في تشريع من التشريعات الخاصة المكمل لقانون العقوبات .

كما نجد أن هذه الجريمة من الجرائم العادية ، لأن نشاط الجاني متجرد من كل عامل سياسى فى موضوعها أو البواعث التى تدفع الى ارتكابها أو الأهداف التى ترمى الى تحقيقها .

#### ٦ - طبيعة الجريمة بالنظر الى الحق المعتدى عليه : ( من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى الحق المعتدى عليه الى جرائم مضرة بالمصلحة العامة وجرائم مضرة بأحد الناس . وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو عمومية أو خصوصية الضرر . فإذا كان نشاط الجاني يضر بالمصلحة العامة أضرارا أظهر من أضراره بمصلحة فرد أو أفراد بعينهم فالجريمة من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة . وإذا كان نشاط الجاني يضر بالمصلحة الخاصة لفرد أو أفراد بعينهم أظهر من أضراره بالمصلحة العامة فالجريمة من الجرائم المضرة بأحد الناس (٧) .

---

(٦) راجع أهمية التفرقة بين جرائم القانون العام والجرائم العسكرية ، والجرائم العادية والجرائم السياسية البند ١١ ص ٣٢ .

(٧) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم المضرة بالمصلحة العامة والجرائم المضرة بأحد الناس البند ١٢ ص ٣٥ .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء ، نجد أن هذه الجريمة من الجرائم المضرّة بالمصلحة العامة ، لأن نشاط الجانى فيها - هو عدم القيام بوضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء - يضر بالمصلحة العامة أظهر من اضراره بالمصلحة الخاصة بالجانى ، لأنه يؤدى الى التفرير بعمامة الناس الذين يرغبون فى التعامل مع صاحب البناء .

### (١٥٩) الركن الشرعى للجريمة :

يعرف الفقه الركن الشرعى للجريمة بوجه عام بوجود نص فى القانون يبين الفعل المكون للجريمة ، والعقوبة التى تفرض على مرتكب الفعل . وأن يكون هذا النص نافذ المفعول فى وقت ارتكاب الفعل ، ساريا على مكان وقوعه ، وعلى شخص مرتكبه (٨) .

ولا يرجع التطور التاريخى والتشريعى لجريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء الا الى سنة ١٩٧٦ حيث تضمنت المادة ١١ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ بذور هذه الجريمة بصورة غير صريحة ، أما القانون المعدل ١٩٨٣/٣٠ فقد نص على هذه الجريمة صراحة فى المادة ١٣ مكررا ، وذلك على النحو الآتى :

#### ١ - فى قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ :

تنص المادة ٣/١١ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء على أنه :

« ويجب الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة فى موقع التنفيذ ، لمطابقة الأعمال التى يجرى تنفيذها عليها » .

كما تنص المادة ١/٢٢ من ذات القانون السالف بعد تعديلها بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« مع عدم الاخلال بأية عقوبة اشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب بالحبس وبغرامة تعادل قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال ، أو باحدى هاتين العقوبتين ، كل من يخالف

---

(٨) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ١٣ من ٣٧ .

أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له .

وتقول المذكرة الايضاحية للقانون في هذا الصدد :

« واحكاما للرقابة اوجبت المادة المشار اليها الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة في موقع التنفيذ لمطابقة ما يجرى من أعمال عليها ، وهو تكليف لم يفرضه القانون الحالي » (٩) .

٢ - في القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المباني الحالي :

تنص المادة ١٢ مكررا من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« ١ - يتعين عند الشروع في البناء أو التعلية أو الاستكمال أن توضع في مكان ظاهر من موقع البناء لافتة يبين فيها ما يلي :

- رقم الترخيص وتاريخ صدوره .
- نوع المبنى ومستوى البناء .
- عدد الأدوار المرخص باقامتها .
- عدد الوحدات المزمع اقامتها وعدد المخصص منها للتأجير والمخصص للتملك .

- اسم المالك وعنوانه .
- اسم المهندس المشرف على التنفيذ .
- اسم المقاول القائم بالتنفيذ وعنوانه .
- اسم شركة التأمين التي أبرمت وثيقة التأمين وعنوانها .

٢ - ويصدر بنموذج هذه اللافتة ومواصفاتها قرار من الوزير المختص بالاسكان .

٣ - ويكون كل من المالك والمقاول مسئولاً عن اقامة هذه اللافتة وعن بقائها في مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ .

٤ - ويجب على المالك عند الاعلان عن بيع أو تأجير المبنى كله أو بعضه ، أن يضمن هذا الاعلان البيانات التي يجب ادراجها باللافتة المشار اليها .

---

(٩) راجع النشرة التشريعية العدد التاسع ( سبتمبر سنة ١٩٧٦ ) ص ٤٢٥٧ .

٥ - وتسرى الأحكام السابقة على المباني التي يجرى انشاؤها أو تعليتها أو استكمالها في تاريخ العمل بهذا القانون ، ولو كان قد صدر الترخيص بها قبل العمل بأحكامه .

٦ - ويلتزم المالك والمقاول بإقامة اللافتة في الفقرة الأولى خلال ثلاثين يوما من تاريخ العمل بالقرار المشار إليه ، .

ويقول تقرير اللجنة المشتركة - من لجنتي الإسكان والمرافق العامة والتعمير ، والشئون الدستورية والتشريعية ومكتب لجنة الحكم المحلي والتنظيمات الشعبية - بصدد بيان أهداف مشروع القانون :

« استهدف مشروع القانون ما يلي :

٧ - الزام كل من يشرع في البناء أو التعلية وضح لافتة تحمل البيانات الجوهرية التي تفيد رغب التأجير أو التمليك ، كما تفيد المسئولين عن تطبيق قوانين توجيه وتنظيم أعمال البناء على السواء وأخصها رقم الترخيص وتاريخ صدوره ، ونوع البناء ومستواه ، وعدد الأدوار المسموح بإقامتها ، وعدد الوحدات المزمع إقامتها وما خصص منها للتأجير والتمليك ، واسم المالك والمهندس المشرف على التنفيذ ، واسم المقاول القائم بالتنفيذ ، وشركة التأمين التي أبرمت وثيقة التأمين ، طبقا للنموذج الذي تحدده اللائحة التنفيذية ، مع عقاب المخالف بغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه ، وبالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر أو بإحدى هاتين العقوبتين . »

كما يقول تقرير اللجنة المشتركة بصدد التعديلات التي أدرتها اللجنة :

« ثانيا : كما أضافت اللجنة مادة جديدة برقم ١٢ مكررا الى القانون برقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ علاوة على ما أضافه مشروع القانون من مواد أخرى بإرقام ٢٢ مكررا ، ٢٢ مكررا (١) وذلك على الوجه الآتي :

مادة ١٢ مكررا :

تقضى هذه المادة بالالتزام بوضع لافتة في موقع البناء تتضمن البيانات الخاصة بالترخيص وتاريخ صدوره ، ونوع المبنى ومستوى البناء تأجيرا وتمليكا ، واسم المالك والمهندس المشرف على التنفيذ ، واسم المقاول القائم بالتنفيذ وعنوانه ، واسم شركة التأمين التي أبرمت وثيقة التأمين وعنوانها .

وقد وردت هذه المادة بمشروع القانون تحت رقم مادة رابعة - ورأت اللجنة نقلها بحيث تصبح رقم ١٢ مكررا. ضمن المواد المضافة الى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، وذلك تنسيقا لمواد التشريع ، مع حذف الفقرة الخاصة بالمدة المقررة لانتهاء الأعمال ، وذلك تيسيرا على أصحاب العقارات ومراعاة لمقتضيات الواقع العملي وظروف التشغيل .

**وتنص المادة ٢٣ مكررا من اللائحة التنفيذية لقانون المباني الحالي**  
**المستبدلة بقرار وزارة الاسكان ١٩٩٣/٧٨ على أنه :**

« ١ - يتعين عند الشروع في البناء أو التعلية أو الاستكمال أن توضع في مكان ظاهر من موقع البناء لافتة مصنوعة من مادة مناسبة قوية التحمل بمقاس ١٠٠ سم × ١٢٠ سم تطل ببوية الزيت أو البلاستيك باللون الأخضر وتكتب عليها البيانات الموضحة بالنموذج المرفق باللون الأبيض بحروف واضحة تسهل قراءتها .

٢ - وتثبت هذه اللافتة بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضي بطريقة فنية سليمة » (١٠).

٣ - ويكون كل من المالك والمقاول مسئولاً عن اقامة هذه اللافتة ، وعن بقائها في مكانها ، واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ .

**ويلاحظ على المادة ١٢ مكررا الملحوظات الآتية :**

١ - ان هذه المادة ليست جديدة تماما كما يقول تقرير اللجنة المشتركة ، فقد رأينا أنه منصوص عليها بصورة غير صريحة في المادة ٣/١١ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ ، ولكن فضل القانون ١٩٨٣/٣٠ أنه نص عليها بصورة صريحة .

٢ - ان هذه المادة وردت لأول مرة في مشروع القانون المقدم من الحكومة تحت رقم مادة رابعة ؛ ولكن اللجنة المشتركة - من لجنتي الاسكان والمرافق العامة والتعمير والشئون الدستورية والتشريعية ومكتب لجنة الحكم المحلي والتنظيمات الشعبية - رأت نقلها بحيث تصبح تحت رقم ١٢ مكررا

(١٠) راجع قرار وزارة التعمير والإسكان واستصلاح الأراضي ١٩٨٣/٣٥٧  
- المنشور بجريدة الوقائع المصرية العدد ١٩٣ في ١٩٨٣/٨/٢٣ - بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ .

ضمن المواد المضافة الى قانون المباني الحالى ١٠٦/١٩٧٦ ، وذلك بهدف التنسيق بين مواد القانون .

٣ - أن المادة الأصلية كانت تتضمن بيانا بخصوص المدة المقررة لانتهاء الأعمال ، حيث كانت صيغتها الأولى تتضمن بيانا واردا بعد اسم شركة التأمين ، يقضى بوجوب بيان « المدة المقررة لانتهاء الأعمال » ، ولكن اللجنة المشتركة حذفت هذا البيان ، وذلك بهدف التيسير على أصحاب العقارات ومراعاة لمقتضيات الواقع العملي وظروف التشغيل ، كما قال تقرير اللجنة المشتركة .

٤ - أن السريان الزمانى للالتزام بوضع اللافتة يسرى باثر فوري مباشر من تاريخ العمل بالقانون المعدل ٣٠/١٩٨٣ أى فى ٨ / ١٩٨٣ ، سواء على من يرخص له بالبناء أو التعليق أو الاستكمال ، أو من سبق له الحصول على الترخيص بذلك ، قبل العمل بأحكام هذا القانون ، طالما أن المباني ما زال يجرى انشاؤها أو تعليتها أو استكمالها فى هذا التاريخ . وبمعنى آخر فإن الالتزام بوضع اللافتة يسرى على الترخيص الحالى والسابق طالما أن البناء أو التعليق أو الاستكمال ما زالت تجرى فى تاريخ العمل بالقانون ٣٠/١٩٨٣ أى فى ٨/٦/١٩٨٣ .

### (١٦٠) الركن المادى للجريمة :

قلنا أن الفقه يعرف الركن المادى للجريمة بوجه عام بأنه النشاط الذى يصدر عن الجانى ، متخذاً مظهراً خارجياً ، يتدخل من أجله القانون .  
يتقرر العقاب (١١) .

وبتطبيق هذا التعريف نجد أن الركن المادى فى جريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء يتكون من ثلاثة عناصر :  
العنصر الأول : يتعلق بالفعل المحظور وهو عدم وضع اللافتة ، والعنصر الثانى يتعلق بموضوع اللافتة وهو بيانات اللافتة ، والعنصر الثالث : يتعلق بشكل اللافتة وهو النموذج المقرر ٥ وسوف نتناول شرح هذه العناصر الثلاثة على التوالى :

(١١) راجع المزيد من التامصيل والتفصيل البند ٢٥ ص ٥٧ .

### العنصر الأول : عدم وضع لافتة :

تنص المادة ١٢/مكررا من قانون المباني الحالى ١٩٨٦/١٠٦ المضافة  
بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« يتعين عند الشروع فى البناء أو التعلية أو الاستكمال أن توضع فى  
مكان ظاهر من موقع البناء لافتة ... »

ويبين من هذه الفقرة أن العنصر الأول من العناصر المكونة للركن  
المادى لجريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء هو عدم  
وضع اللافتة . فهذا العنصر يتعلق بالفعل المحظور وهو عدم وضع اللافتة  
أو الإخلال بوضع اللافتة (١٢) .

فيجب وضع اللافتة عند مرحلة الشروع فى البناء . ففى هذه المرحلة  
الزمنية يتحقق الغرض المستهدف من وضع اللافتة ، وهو افادة راغب التأجير  
أو التمليك ، وكذلك افادة المسئولين عن تطبيق قوانين توجيه وتنظيم أعمال  
البناء وذلك عند التعامل مع أصحاب العقارات على النحو الوارد بتقرير  
اللجنة المشتركة فى بيان أهداف مشروع القانون .

كذلك يجب وضع اللافتة فى حالات البناء أو التعلية أو الاستكمال على  
النحو الوارد بالفقرة الأولى من المادة . وكذلك يجب وضع اللافتة فى  
حالة رابعة هى الاعلان عن بيع أو تأجير المبنى كله أو بعضه على النحو الوارد  
بالفقرة الثالثة من المادة . ويعنى مفهوم المخالفة عدم لزوم وضع اللافتة فى  
غير تلك الحالات ، مثل حالات التوسيع أو التعديل أو التدعيم أو الهدم أو  
التشطيبات الخارجية .

ويكون وضع اللافتة فى مكان ظاهر من البناء . وتتحقق صفة الظهور  
بوضع اللافتة فى مكان يسهل فيه على الكافة رؤيتها وقراءتها والوقوف على  
ما تتضمنه من بيانات . كذلك تتحقق صفة الظهور عن طريق وسائل الاعلام  
بجعل اللافتة منشورة أو مسموعة أو مرئية فى الصحف والمجلات والاذاعة  
والتلفزيون والسينما .

وكذلك يكون وضع اللافتة فى موقع البناء ذاته على النحو الوارد  
بالفقرة الأولى من المادة . وليس هناك ما يمنع - بعد استيفاء ذلك - من

---

(١٢) الأستاذ رفعت عكاشة فى المرجع السابق ص ٦٥ .

وضع لافتة أو لافتات أخرى اختيارية فى موقع أو مواقع قريبة أو بعيدة من موقع البناء . . .

ويلاحظ أن الالتزام بوضع اللافتة يسرى بأثر فوري مباشر من تاريخ العمل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ أى فى يوم ١٩٨٣/٦/٨ ، سواء على الترخيص الجديد الصادر بعد العمل بأحكام هذا القانون بالبناء أو التعليق أو الاستكمال ، أو على الترخيص القديم الصادر قبل العمل بأحكام ذلك القانون طالما أن المبنى ما زال يجرى انشاؤها أو تعليتها أو استكمالها فى هذا التاريخ .

كذلك يلاحظ أن الالتزام بوضع اللافتة يتعين تنفيذه خلال ثلاثين يوماً من تاريخ العمل بقرار وزارة الاسكان ١٩٨٣/٣٥٧ بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون المبنى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ . ويستمر وضع اللافتة طوال مدة التنفيذ على النحو الوارد بالفقرة الثالثة من المادة .

أما عن المسؤولية عن وضع اللافتة فتقع على عاتق كل من مالك العقار والمقاول القائم بالتنفيذ وذلك فى الحالات الثلاث الأولى الخاصة بالبناء أو التعليق أو الاستكمال المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من المادة ، ولكن المسؤولية تقع على عاتق مالك العقار وحده وذلك فى الحالة الرابعة الخاصة بالاعلان عن بيع أو تأجير المبنى كله أو بعضه المنصوص عليها فى الفقرة الرابعة من المادة .

#### العنصر الثانى : ألا تتضمن اللافتة البيانات المقررة :

تنص المادة ١/١٢ مكرراً من قانون المبنى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« يتعين عند الشروع فى البناء أو التعليق أو الاستكمال أن توضع فى مكان ظاهر من موقع البناء لافتة يبين فيها ما يلى :

- رقم الترخيص وتاريخ صدوره .
- نوع المبنى ومستوى البناء .
- عدد الوحدات المزمع اقامتها وعدد المرخص منها للتأجير والمخصص للمليك .
- اسم المالك وعنوانه .
- اسم المهندس المشرف على التنفيذ .

- اسم المقاول القائم بالتنفيذ وعنوانه .
- اسم شركة التأمين التي أبرمت وثيقة التأمين وعنوانها ، .

ويبين من هذه الفقرة أن **العنصر الثاني** من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء هو **الا** تتضمن **اللافتة البيانات المقررة** فهذا العنصر يتعلق بموضوع أو مضمون أو ماهية اللافتة وهو أن تتضمن البيانات المقررة .

ويلاحظ أن الصيغة الأصلية للفقرة كانت تتضمن ثمانى بيانات ، حيث كانت صيغتها الأولى تتضمن بياناً وارداً بعد اسم شركة التأمين يقضى بوجوب بيان « المدة المقررة لانتهاء الأعمال » . ولكن اللجنة المشتركة حذفت هذا البيان ، وذلك بهدف التيسير على أصحاب العقارات ومراعاة لمقتضيات الواقع العملى وظروف التشغيل ، كما قال تقرير اللجنة المشتركة .

كما يلاحظ أن الفقرة أصبحت تتضمن سبعة بيانات ، الأول خاص بالترخيص ، والثانى والثالث خاصين بالمبنى ، والأربعة الأخيرة خاصة بأسماء المالك والمهندس والمقاول وشركة التأمين ، وذلك على النحو الآتى :

- ١ - رقم الترخيص وتاريخ صدوره .
- ٢ - نوع المبنى ومستوى البناء .
- ٣ - عدد الوحدات المزمع اقامتها وعدد المرخص منها للتأجير والمخصص للتملك .
- ٤ - اسم المالك وعنوانه .
- ٥ - اسم المهندس المشرف على التنفيذ .
- ٦ - اسم المقاول القائم بالتنفيذ وعنوانه .
- ٧ - اسم شركة التأمين التي أبرمت وثيقة التأمين وعنوانها .

كذلك يلاحظ أن الهدف المقصود من هذه البيانات تحقيق مصلحتين ، مصلحة الأفراد ومصلحة السلطة العامة . وتحقيق مصلحة الأفراد بحمايتهم من المشروعات الوهمية وعدم التفرير بعامة الناس الذين يرغبون فى التعامل مع صاحب البناء وتسهيل اطلاعهم على كافة البيانات والمعلومات الحقيقية الخاصة بالترخيص التى تفيد وجوده وصدوره بالفعل مثل رقمه وتاريخ صدوره ، والخاصة بالمبنى مثل نوعه ومستواه وعدد وحداته المخصصة للتأجير أو التملك ، والخاصة بأسماء القائمين على انشاء المبنى أو تعليته أو استكماله مثل المالك والمهندس والمقاول وشركة التأمين . وتحقيق

مصلحة السبلطة العامة بإفادة المسئولين عن تطبيق قوانين توجيه وتنظيم أعمال البناء وتسهيل مهمتهم في احكام الرقابة عليها (١٣) .

### العنصر الثالث : ألا تكون اللافتة بالنموذج المقرر :

تنص المادة ١٢/٢ مكررا من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« ويصدر بنموذج هذه اللافتة ومواصفاتها قرار من الوزير المختص بالاسكان » .

ويبين من هذه الفقرة أن العنصر الثالث من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة عديم وضع لافطة بالبيانات عند الشروع فى البناء هو ألا تكون اللافتة بالنموذج المقرر . فهذا العنصر يتعلق بشكل اللافتة وهو ألا تكون بالنموذج المقرر .

وقد أصدرت وزارة الاسكان القرار ١٩٨٣/٣٥٧ فى شأن تعديل بعض احكام اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٧٦/١٠٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء الصادرة بالقرار الوزارى ١٩٧٧/٢٣٧ (١٤) .

ويبين من القرار الوزارى ١٩٨٣/٣٥٧ أنه اُضيف مادة جديدة برقم ٢٣ مكررا الى اللائحة التنفيذية لقانون المباني الحالى . وقد تضمنت تلك المادة تحديد أمرين : الأول مواصفات اللافتة ، والثانى نموذج اللافتة ، وذلك بقولها :

« ١ - يتعين عند الشروع فى البناء أو التعليق أو الاستكمال أن توضع فى مكان ظاهر من موقع البناء لافطة ، مصنوعة من الصاج أو الخشب ، بمقاس ١٠٠ سم × ١٢٠ سم ، مدهونة ببيوة الزيت أو البلاستيك ، وتكتب عليها البيانات الموضحة بالنموذج المرافق لهذا القرار بحروف واضحة تسهل قراءتها » .

٢ - وتثبت هذه اللافتة على قوائم من الخشب أو المعدن ، أو تعلق على إحدى الحوائط الثابتة بطريقة فنية سليمة » .

---

(١٣) الأستاذ رفعت عكاشة فى المرجع السابق ص ٦٥ .  
- الأستاذ حامد الشريف فى المرجع السابق ص ١٤٣ .  
- الأستاذ معوض عبد التواب فى المرجع السابق ص ٨١ .  
(١٤) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ١٩٣ فى ١٩٨٣/٨/٢٣ .

فبالنسبة للأمر الخاص بمواصفات اللافتة ، فقد حدد القرار الوزاري ١٩٨٣/٣٥٧ خمس نقاط نشرحها على التوالي :

١ - مادة اللافتة : وهي أن تكون مصنوعة من الصاج والخشب . ولم يحدد القرار الوزاري نوع الصاج أو نوع الخشب ، ولذلك يستوى أى نوع من أنواع الصاج سواء كان رقيقا أو سميكاً أو خفيفاً أو ثقيلاً . كذلك يستوى أى نوع من أنواع الخشب سواء كان من الأبيض أو الزان أو الأبلاكاش المضغوط أو غير ذلك .

٢ - حجم اللافتة : وهي أن تكون بمقاس ١٠٠ سم × ١٢٠ سم . وتحديد هذا الحجم مقصود به ظهور اللافتة وسهولة رؤيتها وقراءتها ، ومن ثم فلا يجوز أن يقل حجم اللافتة عن المقاس المقرر لأن ذلك يقلل ظهورها وسهولة الرؤية والقراءة ، ولكن يجوز أن يزيد حجم اللافتة عن المقاس المقرر لأن ذلك يزيد ظهورها وسهولة الرؤية والقراءة .

٣ - دهان اللافتة : وهي أن تكون مدهونة ببوية الزيت أو البلاستيك . ونرى أن تحديد نوع الدهان على هذا النحو مقصود به ظهور اللافتة وسهولة رؤيتها وقراءتها ، ولذلك فليس هناك ما يمنع من دهان اللافتة بأى نوع آخر من الدهان يعمل على زيادة الظهور وسهولة الرؤية والقراءة .

٤ - كتابة اللافتة : وهي أن تكون مكتوبة بحروف واضحة تسهل قراءتها . وهذا التحديد مقصود به ظهور اللافتة وسهولة رؤيتها وقراءتها . ويجب أن تكون اللافتة مكتوبة باللغة القومية الرسمية وهي اللغة العربية ، وليس هناك ما يمنع من أن يضاف إليها لغة أو لغات أجنبية أخرى طالما أن ذلك يعمل على زيادة الظهور وسهولة الرؤية والقراءة .

٥ - تعليق اللافتة : وهي أن تكون معلقة على قوائم من الخشب أو المعدن أو على إحدى الحوائط الثابتة بطريقة فنية سليمة .

وبالنسبة للأمر الثاني الخاص بنموذج اللافتة ، فقد حدد القرار الوزاري ١٩٨٣/٣٥٧ نموذج أو شكل اللافتة على النحو المرافق له ، وأوجب كتابة بيانات اللافتة الواردة بالمادة ١٢ مكررا بحروف واضحة تسهل قراءتها ، وذلك على النحو الآتي :

٦ - نموذج اللافتة :

## نموذج اللافتة

الفاخر	من المستوى	سكنى	مبنى	انشاء	عملية
فوق المتوسط		ادارى		تعلية	
المتوسط		فندق		استكمال	
الاقتصادى		مستشفى			

رقم الترخيص : تاريخ صدوره .....

عدد الأدوار المرخص بإقامتها : .....

عدد الوحدات المزمع إقامتها : .....

عدد الوحدات المخصصة للتمليك : .....

عدد الوحدات المخصصة للتأجير : .....

اسم المالك : .....

عنوانه : .....

اسم المهندس المشرف على التنفيذ : .....

عنوانه : .....

اسم المقاول القائم بالتنفيذ : .....

عنوانه : .....

شركة التأمين التى أبرمت وثيقة التأمين : .....

عنوانها : .....

## (١٦١) الركن المعنوي للجريمة :

قلنا أن الفقه يعرف الركن المعنوي للجريمة بوجه عام بأن يكون النشاط الذي يصدر عن الجاني ، ويتخذ مظهرا خارجيا ، ويتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب ، قد صدر عن ارادة آثمة ، أى نتيجة خطأ يسند لمرتكبه ، أى عن قصد جنائي .

وقلنا أن الفقه يعرف القصد الجنائي بأنه تعدد ارتكاب الجريمة كما عرفها القانون ، أى توجيه الارادة لاحداث أمر يعاقب عليه القانون عن علم بالفعل ، ومع العلم بتحريمه قانونا . فهو يتكون من عنصرين : الأول ارادة الفعل المكون للجريمة عن علم بحقيقته . والثاني : العلم بأن القانون يحرم الفعل ويعاقب عليه ، وتوافر العنصرين لازم لوجود القصد الجنائي ، غير أن العنصر الثاني مفترض فى حق الفاعل ، فلا يقبل منه الاعتذار بجهل القانون (١٥) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء ، نجد أن القصد الجنائي مفترض فى تلك الجريمة . ذلك أن المشرع وان لم ينص صراحة على المسئولية المفترضة فى هذه الجريمة فى المادة ١٢ مكررا من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المضافة بالقانون المعدل ١٩٨٣/٣٠ ، الا أن ذلك يستخلص عن طريق استقراء نصوص القانون . فقد افترض المشرع توافر القصد الجنائي العام ، ولا يستلزم توافر القصد الجنائي الخاص لتحقيق أركان هذه الجريمة .

## (١٦٢) العقوبة المقررة للجريمة :

تنص المادة ٥/٢٢ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« وكل مخالفة لأحكام المادة ١٢ مكررا يعاقب مرتكبها بالحبس مدة لا تجاوز شهرا ، وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه ، أو بإحدى هاتين العقوبتين » .

ويبين من هذه الفقرة الآتى :

١ - ان المشرع أفرد جريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى

(١٥) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٦٥ ص ١٥٦ .

البناء بعقوبة مغايرة عن العقوبة المقررة لجرائم المباني الأخرى المنصوص عليها في المواد ٤ ، ٥ ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٧ من قانون المباني الحالي المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ( المادة ١/٢٢ المعدلة ) .

٢ - أن العقوبة الأصلية المقررة لجريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع في البناء تعتبر أخف من العقوبة الأصلية المقررة لجرائم المباني الأخرى السالفة . فالحد الأقصى لعقوبة الحبس في الجريمة الحالية شهر ، أما الحد الأقصى لعقوبة الحبس في جرائم المباني الأخرى ثلاث سنوات ( المادة ١/١٨ عقوبات ) . وعقوبة الغرامة في الجريمة الحالية من مائة جنيه إلى ألف جنيه ، أما عقوبة الغرامة في جرائم المباني الأخرى فهي نسبية إذ تعادل قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال .

٣ - أن العقوبة الأصلية المقرر للجريمة الحالية هي الحبس وحده الأدنى يوما واحدا وحده الأقصى شهرا . والغرامة وحدها الأدنى مائة جنيه وحدها الأقصى ألف جنيه ، أو بإحدى هاتين العقوبتين .

٤ - أن الجزء السالف الوارد بالمادة ٢٢/٥ من قانون المباني الحالي المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ يقتصر على الإخلال بوضع اللافتة ، أما عدم صحة بيانات اللافتة فتخضع لأحكام القواعد العامة في قانون العقوبات (١٦) .

٥ - أن المسؤولية الجنائية عن وضع اللافتة تقع على عاتق كل من مالك العقار والمقاول القائم بالتنفيذ وذلك في الحالات الثلاث الأولى الخاصة بالبناء أو التعلية أو الاستكمال المنصوص عليها في المادة ١/١٢ مكررا ، ولكن المسؤولية الجنائية تقع على عاتق مالك العقار وحده وذلك في الحالة الرابعة الخاصة بالإعلان عن بيع أو تأجير المبنى كله أو بعضه المنصوص عليها في المادة ٤/١٢ مكررا .

(١٦٣) القواعد الخاصة بالتصالح - احالة (١٧) :

---

(١٦) الأستاذ رفعت عكاشة في المرجع السابق ص ٦٥ .

- الأستاذ حامد الشريف في المرجع السابق ص ١٤٥ .

(١٧) راجع الشرح بمزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٧١ ص ١٧٩ .

- راجع الشرح بمزيد من الإيجاز البند ١١٦ ص ٣٤٠ .

## المبحث الثاني عشر جريمة عدم تضمين عقود بيع أو إيجار الوحدات البيانات القانونية

### (١٦٤) النصوص القانونية:

تنص المادة ١٢ مكررا (١) من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ ، المضافة  
بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« يجب أن تحرر عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا  
القانون على نموذج ، يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو  
التعليق ، شاملة رقم الترخيص والجهة الصادرة منها وعدد الوحدات والأدوار  
المرخص بها . وكذا البيانات الخاصة بأماكن إيواء السيارات وتركيب  
المصاعد وغير ذلك مما تحدده اللائحة التنفيذية ، ولا يقبل شهر أى عقد غير  
متضمن لهذه البيانات » .

وتنص المادة ٢٢ مكررا من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ ، المضافة  
بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى  
قانون آخر ، يعاقب بالحبس لمدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر ،  
وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على ألف جنيه ، أو بإحدى هاتين  
العقوبتين ، كل من ارتكب إحدى الأفعال الآتية :

١ - . . . . .

٤ - عدم تضمين عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا  
القانون ، البيانات المنصوص عليها في المادة ١٢ مكررا (١) « .

وتنص المادة ٦٠ مكررا من اللائحة التنفيذية لقانون المباني ١٠٦/١٩٧٦  
، الصادرة بقرار وزارة الإسكان ١٩٧٧/٢٣٧ ، والمضافة بالقرار  
الوزاري ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« (١) يجب أن تحرر عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام

قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ، طبقا للنموذج المرافق ، ويتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعليق ، وتشتمل على :

- عنوان العقار \*
- مساحة العقار \*
- مساحة الوحدة محل العقد وبياناتها \*
- اسم المالك أو المؤجر ومحل اقامته \*
- اسم المشتري أو المستأجر ومحل اقامته \*
- رقم الترخيص وتاريخه \*
- الجهة الصادر منها \*
- عدد الأدوار المرخص بها \*
- عدد الوحدات المرخص بها \*
- البيانات الخاصة بأماكن ايواء السيارات \*
- البيانات الخاصة بالمصاعد \*
- البيانات الخاصة بتأمين العقار ضد الحريق \*
- «(٢) ولا يقبل شهر أى عقد لا يتضمن هذه البيانات» (١) \*

بيع  
نموذج عقد ——— وحدة  
إيجار

خاضعة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء<sup>(١)</sup>

البيانات المتعلقة بالعقار :

- • • • • عنوان العقار :
- • • • • قيمة العقار :
- • • • • أساس الملكية :
- • • • • رقم الترخيص وتاريخه :
- • • • • الجهة الصادر منها :
- • • • • عدد الأدوار المرخص بها :
- • • • • عدد الوحدات المرخص بها :
- • • • • البيانات الخاصة بآماكن إيواء السيارات بالعقار
- • • • •
- • • • • البيانات الخاصة بالمصاعد • • • عدد المصاعد • • •
- • • • • سعة المصعد • • •
- • • • • البيانات الخاصة بتأمين العقار ضد الحريق :
- • • • •

البيانات الخاصة بالوحدة محل العقد :

- • • • • رقم الوحدة :
- • • • • مساحة الوحدة :
- • • • • وصفها :
- • • • • الثمن أو قيمة الإيجار :
- • • • • مدة العقد ( في حالة الإيجار ) :
- • • • •

---

(١) تحرر عقود البيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء طبقا لهذا النموذج ، ولا يقبل شهر أي عقد غير متضمن البيانات الواردة فيه .

البيانات الخاصة بالطرف الأول مالك العقار :                      بائع  
مؤجر

الاسم : . . . . .

عائلية

اثبات الشخصية : بطاقة /                      رقم /                      مسلسل رقم . . . . .  
شخصية

بتاريخ / / جهة صدورها . . . . .

محل الإقامة : . . . . .

البيانات الخاصة بالطرف الثاني :                      مشتري  
مستاجر

الاسم : . . . . .

عائلية

اثبات الشخصية : بطاقة /                      رقم /                      مسلسل رقم . . . . .  
شخصية

بتاريخ / / جهة صدورها . . . . .

محل الإقامة : . . . . .

شروط العقد

التزامات الطرف الأول (٢) :

١ - . . . . . ٣ - . . . . .

٢ - . . . . . ٤ - . . . . .

التزامات الطرف الثاني (٣) :

١ - . . . . . ٣ - . . . . .

٢ - . . . . . ٤ - . . . . .

الطرف الأول  
بائع/مؤجر

الطرف الثاني  
مشتري/مستاجر

(٢) و (٣) ينص في العقد على كافة الشروط والالتزامات التي يرتضى الطرفان النص عليها  
حيه طبقا للقوانين المعمول بها .

## المبحث الثالث عشر جريمة البناء خارج خط التنظيم

### (١٦٥) تمهيد :

ندرس في هذا المبحث جريمة البناء خارج خط التنظيم ، وتشمل خطة الدراسة البنود الآتية :

تعريف الجريمة ، طبيعة الجريمة ، الركن الشرعى للجريمة ، الركن المئادى للجريمة ، الركن المئئوى للجريمة ، العقوبة المقررة للجريمة ، القواعد الخاصة بالتصالح ، التطبيقات العملية للجريمة .

### (١٦٦) تعريف الجريمة :

جرى قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ مجرى قانون العقوبات العام ، فلم يعرف جريمة البناء خارج خط التنظيم ، وذلك اكتفاء بالنص الذى جرم الفعل ، ثم بيان العقوبة المقررة للجريمة (١) .

ويمكن تعريف جريمة البناء خارج خط التنظيم بأنها الجريمة التى يقوم فيها الجانى بالبناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم . أما القيام بأعمال التدعيم لازالة الخلل أو أعمال البياض فليست مجرمة . مع ملاحظة أن المقصود بخط التنظيم الخط المعتمد الذى يحدد الطريق ويفصل بين الأملاك الخاصة والمنفعة العامة ( المواد ١٣/٢ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ و ٢٤ من اللائحة التنفيذية للقانون ١/٥ و ٢ من الأمر العسكرى ١٩٩٢/٤ ) .

### (١٦٧) طبيعة الجريمة :

١ - طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية :  
( من نوع الجنائيات )

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى جسامتها النسبية الى

(١) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٥ ص ٤٣ .

ثلاثة أنواع هي : الجنايات والجناح والمخالفات ( المادة ٩ عقوبات ) • وضابط  
التفرقة بين هذه الأنواع هو العقوبة الأصلية المقررة في القانون للجريمة •  
فاذا كان العقاب المقرر للجريمة مما نص عليه في المادة ١٠ عقوبات فهي  
جناية • وإذا كان العقاب مما نص عليه في المادة ١١ عقوبات فهي جنحة •  
وإذا كان العقاب مما نص عليه في المادة ١٢ عقوبات فهي مخالفة (٢) •

ويتطبيق هذه القاعدة على جريمة البناء خارج خط التنظيم ، نجد أن  
العقوبة الأصلية التي قررها القانون لتلك الجريمة هي عقوبة السجن ، ومن  
ثم فتحدد طبيعة الجريمة بأنها جناية ( المواد ١/٢٢ من قانون المباني الحالي  
١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ، و ٥/١ و ٢ من الأمر العسكري  
١٩٩٢/٤ ) •

## ٢ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعي :

( مجرمة في تشريع خاص ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها الشرعي الى جرائم  
ينص عليها قانون العقوبات العام ١٩٣٧/٥٨ ، وإلى جرائم تنص عليها  
التشريعات الجنائية الخاصة • ذلك أن النصوص المقررة للجرائم والعقوبات  
انما ترد في مواضع عديدة من التشريع ، فمنها ما نص عليه في مجموعة  
قانون العقوبات ، ومنها ما ينص عليه في تشريعات خاصة تنظم موضوعات  
شتى تملئها الحاجات المتجددة للمجتمع (٣) •

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة البناء خارج خط التنظيم ، نجد أن  
تجريمها ورد في تشريع خاص ، هو القانون ١٩٧٦/١٠٦ في شأن توجيه  
وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانونين ١٩٨٣/٣٠ و ١٩٨٤/٥٤ •

## ٣ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادي :

( ايجابية - مستمرة استمرارا ثابتا - بسيطة ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المادي أى الفعل  
أو الامتناع الذي يعاقب عليه القانون الى ستة أنواع : جرائم ايجابية وجرائم

---

(٢) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٦ ص ٢٤ •

(٣) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم الواردة في قانون العقوبات والجرائم الواردة في

التشريعات الجنائية الخاصة البند ٨ ص ٢٦ •

سلبية ، جرائم وقتية ، وجرائم مستمرة ، جرائم بسيطة وجرائم إعتيادية ، وضابط التفرقة بين النوعين الأول والثاني هو مظهر نشاط الجاني المعاقب عليه ، وضابط التفرقة بين النوعين الثالث والرابع هو توقيت أو استمرار نشاط الجاني ، وضابط التفرقة بين النوعين الخامس والسادس هو وحدة أو تكرار نشاط الجاني (٤) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة البناء خارج خط التنظيم ، نجد أن هذه الجريمة ايجابية ، لأن نشاط الجاني فيها يتكون من فعل ايجابي يتمثل في قيام الجاني بالبناء خارج خط التنظيم .

كما نجد أن هذه الجريمة مستمرة استمرارا ثابتا ، لأن نشاط الجاني فيها - وهو البناء خارج خط التنظيم - وإن كان يتكون من فعل واحد يحدث في وقت محدد وينتهي بمجرد ارتكابه ، بغیر حاجة الى تدخل متجدد من جانب الجاني مثل الجريمة الوقتية ، إلا أن استمرار البناء كآثر للجريمة يجعلها مستمرة استمرارا ثابتا (٥) . ويترتب على ذلك كافة الآثار القانونية التي تترتب على الجريمة الوقتية .

كذلك نجد أن هذه الجريمة بسيطة ، لأن نشاط الجاني فيها يتكون من فعل واحد هو البناء خارج خط التنظيم ، وذلك دون تكرار .

#### ٤ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوي :

( من الجرائم العمدية ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المعنوي الى جرائم عمدية وجرائم غير عمدية . وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو قصد الجاني .

فاذا كان نشاط الجاني متعمدا أي يتطلب القانون فيه توافر القصد

---

(٤) راجع ضابط التفرقة بين الأنواع الستة من الجرائم الايجابية والسلبية ، الوقتية والمستمرة ، البسيطة والاعتيادية البند ٩ ص ٢٦ .

(٥) نقض جنائي ١١/١١/١٩٤٠ مجموعة القواعد القانونية ١ - ٤٨٤ - ١١ .

- نقض جنائي ١٤/٣/١٩٥٠ مجموعة القواعد القانونية ١ - ٤٨٥ - ١٣ .

- نقض جنائي ٢٣/٤/١٩٥١ مجموعة القواعد القانونية ١ - ٤٨٥ - ١٤ .

- نقض جنائي ٢٨/٢/١٩٦٦ مجموعة أحكام النقض ١٧ - ١ - ٢٠٣ - ٣٧ .

- نقض جنائي ٢٨/٢/١٩٦٦ مجموعة أحكام النقض ١٧ - ٦ - ٢٠٧ - ٣٨ .

الجنايى فالجرىمة عمدىة • واذا كان نشاط الجانى غير متعمد أى لا ىتطلبه القانون فىه توافق القصد الجنائى فالجرىمة غير عمدىة(٦) •

وبتطبيق هذه القاعدة على جرىمة البناء خارج خط التنظيم ، نجد أن هذه الجرىمة عمدىة ، لأن نشاط الجانى فىها لا ىتصور أن ىتم عن طريق الخطأ غير العمدى أو عدم الاحتياط ، بل المتصور فىها أن ىتم عن طريق العمد ، بتعمد البناء خارج خط التنظيم •

#### ٥ - طبعىة الجرىمة بالنظر الى طبعىتها الخاصة : ( من الجرائم العادىة ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى طبعىتها الخاصة الى جرائم القانون العام وجرائم عسكرىة ، والى جرائم عادىة وجرائم سىاسىة • وضابط التفرقة بين هذه الأنواع الأربعة هو الطبعىة الخاصة للجرىمة(٧) •

وبتطبيق هذه القاعدة على جرىمة البناء خارج التنظيم ، نجد أن هذه الجرىمة من جرائم القانون العام ، لأن نشاط الجانى فىها - وهو البناء خارج خط التنظيم - واقع من فرد من المدنىين اخلاا بنظام المجتمع ومصالح الأفراد فىه ومجرما فى تشرىع من التشرىعات الخاصة المكملة لقانون العقوبات •

كما نجد أن هذه الجرىمة من الجرائم العادىة ، لأن نشاط الجانى فىها متجرد من كل عامل سىاسى سواء فى موضوعها أو البواعث التى تدفع الى ارتكابها ، أو الأهداف التى ترمى الى تحقيقها •

#### ٦ - طبعىة الجرىمة بالنظر الى الحق المعتدى علیه : ( من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى الحق المعتدى علیه الى جرائم مضرة بالمصلحة العامة وجرائم مضرة بأحاد الناس • وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو عمومىة أو خصوصىة الضرر • فاذا كان نشاط الجانى ىضر بالمصلحة العامة أضرارا أظهر من أضراره بمصلحة فرد أو أفراد بعينهم فالجرىمة من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة • واذا كان نشاط الجانى ىضر

---

(٦) راجع ضابط التفرقة بين الجرائم العمدىة والجرائم غير العمدىة البند ١٠ ص ٣١ •

(٧) راجع أهمىة التفرقة بين جرائم القانون العام والجرائم العسكرىة ، والجرائم العادىة

والجرائم السىاسىة البند ١١ ص ٣٢ •

بالمصلحة الخاصة لفرد أو أفراد بعينهم أظهر من أضراره بالمصلحة العامة  
فالجريمة من الجرائم المضرة بآحاد الناس (٨) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة البناء خارج خط التنظيم ، نجد أن  
هذه الجريمة من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة ، لأن نشاط الجاني فيها  
بـ وهو البناء خارج خط التنظيم - يضر بالمصلحة العامة أظهر من أضراره  
بالمصلحة الخاصة للجاني ، لأنه يؤدي الى فوضى في البناء ، وزحف المباني  
العشوائية في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم بصورة تسد الطرق  
والشوارع وتشوه جمال المدينة وتخلط بين الأملاك الخاصة والمنفعة العامة .

### (١٦٨) الركن الشرعى للجريمة :

يعرف الفقه الركن الشرعى للجريمة بوجه عام بوجود نص فى القانون  
يبين الفعل المكون للجريمة ، والعقوبة التى تفرض على مرتكب الفعل . وأن  
يكون هذا النص نافذ المفعول فى وقت ارتكاب الفعل ، ساريا على مكان  
وقوعه ، وعلى شخص مرتكبه (٩) .

ويلاحظ أن جريمة البناء خارج خط التنظيم قديمة قدم جريمة البناء  
بدون ترخيص ، فالتطور التاريخى والتشريعى لهذه الجريمة يرجع الى الأمر  
العالى الصادر سنة ١٨٨٩ . أما النص الصريح على هذه الجريمة فقد ظهر  
لأول مرة فى سنة ١٩٦٢ ، وذلك على النحو الآتى :

١ - فى الأمر العالى الصادر سنة ١٨٨٩ الخاص بمصلحة التنظيم :

تنص المادة الأولى من الأمر العالى الصادر ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ الخاص  
بمصلحة التنظيم على أنه :

« لا يجوز مطلقا لأحد أن يبنى فى المدن والقرى الموجودة بها الآن  
مصلحة تنظيم . . . الا بعد حصوله على الرخصة وخط التنظيم . . . » .

كما تنص المادة ١١ من ذات الأمر العالى على أنه :

« من يخالف حكما من أحكام المادة الأولى من أمرنا هذا يعاقب

---

(٨) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم المضرة بالمصلحة العامة والجرائم المضرة بآحاد الناس  
٢١ بند ١٢ ص ٣٥ .

(٩) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ١٤ ص ٣٧ .

### بالعقوبات الآتية :

أولا : اجراء أعمال بدون رخصة ، وخارجة عن خط التنظيم ، أو الحد المعين للتعلية ، يستوجب توقيع العقوبة المدونة فى المادة (٣٤١) من قانون العقوبات الأهلى ، توقيع العقوبة المدونة فى المادة (١٣١) من قانون العقوبات المختلط ، وذلك فضلا عن هدم الأعمال المذكورة على مصاريف مرتكب المخالفة .

ثانيا : اجزاء أعمال بدون رخصة انما داخله فى خط التنظيم ، تستوجب توقيع العقوبة المقررة فى المادتين المذكورتين آنفا ، وذلك فضلا عن الزام مرتكب المخالفة بدفع رسوم الرخصة « (١٠) » .

ويبين من هاتين المادتين أنه يمكن القول بأن البناء خارج خط التنظيم مجرم منذ قرن من الزمان ، ذلك أن المشرع يحرم البناء دون الحصول على ترخيص وخط التنظيم ، فإذا لم يحصل صاحب البناء على خط التنظيم الذى يبين له الحدود التى يتعين تغطيتها التزامها ، وببنى خارج هذه الحدود فإنه يتعرض للعقوبة لبنائه خارج خط التنظيم ، وكل ما هنالك أن المشرع لم ينص على جريمة البناء خارج خط التنظيم كجريمة مستقلة .

### ٢ - فى القانون ١٩٤٠/٥١ الخاص بتنظيم المباني :

تنص المادة ٢ من القانون ١٩٤٠/٥١ الخاص بتنظيم المباني على أنه :

« تصرف الرخصة متى ثبت أن رسم البناء المطلوب اجراؤه مطابق للشروط الواردة فى هذا القانون وفى اللوائح التنفيذية ، فيما يتعلق بأمن سكان البناء أو الجيران أو المنتفعين بالطريق وصحتهم أو بالوقاية من الغازات الجوية أو بقواعد تنسيق وتجميل المدن » .

كما تنص المادة ١٨ من ذات القانون على أنه :

« كل مخالفة لأحكام هذا القانون يعاقب عليها بغرامة من مائة قرش الى ألف قرش ، وكل مخالفة لأحكام المواد من ٣ الى ١٠ يجب الحكم فيها فضلا عن الغرامة بتصحيح أو هدم الأعمال المخالفة لأحكام تلك المواد » (١١) .

ويبين من هاتين المادتين أن المشرع لم يجعل من تجريم البناء خارج

(١٠) جريدة الوقائع المصرية العدد ٩٩ فى ١٨٨٩/٩/٢ .

(١١) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٧٩ فى ١٩٤٩/٦/٢٠ .

خط التنظيم جريمة مستقلة ، بل جعل من شروط صرف الرخصة أو ترخيص البناء وجوب مراعاة ما يتعلق بأمن سكان البناء أو الجيران أو المنتفعين بالطريق وصحتهم وقواعد تنسيق وتجميل المدن وكلها أمور تتعلق بالبناء خارج خط التنظيم .

### ٣ - في القانون ١٩٤٨/٩٣ بشأن تنظيم المباني :

تنص المادة ١/٢ من القانون ١٩٤٨/٩٣ بشأن تنظيم المباني على أنه :  
تصرف الرخصة متى ثبت أن مشروع البناء المطلوب إقامته مطابق للشروط الواردة في هذا القانون وفي اللوائح التنفيذية ، فيما يختص بأمن سكان البناء أو الجيران أو المنتفعين بالطريق وصحتهم ومستوف من حيث الواجهات الخارجية للأصول المعمارية الخاصة بقواعد تنسيق المدن .

### كما تنص المادة ١٨ من ذات القانون على أنه :

« كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو اللائحة التنفيذية يعاقب عليها بغرامة من مائة قرش إلى ألف قرش ، ويجب الحكم فيها فضلا عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة حسب الأحوال » (١٢) .

ويبين من هاتين المادتين أن القانون ١٩٤٨/٩٣ قد سار على نهج القانون ١٩٤٠/٥١ فلم يجعل من تجريم البناء خارج خط التنظيم جريمة مستقلة ، بل جعل من شروط صرف الرخصة أو ترخيص البناء وجوب مراعاة ما يختص بأمن سكان البناء أو الجيران أو المنتفعين بالطريق وصحتهم واستيفاء الواجهات الخارجية للأصول المعمارية الخاصة بقواعد تنسيق المدن .

### ٤ - في القرار بالقانون ١٩٦٢/٤٥ في شأن تنظيم المباني :

تنص المادة ١٢ من القرار الجمهوري بالقانون ١٩٦٢/٤٥ في شأن تنظيم المباني على أنه :

« ١ - يصدر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ بغد موافقة المجلس المختص . »

(١٢) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٩٠ في ١٩٤٨/٧/١ .

- راجع النشرة التشريعية العدد السابع (٠ يوليو سنة ١٩٤٨) .

٢ - ومع عدم الإخلال بأحكام قانون نزع الملكية يحظر - من وقت صدور هذا القرار - إجراء أعمال البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم ، ويعرض أصحاب الشأن تعويضاً عادلاً • أما أعمال التدعيم لازالة الحلل وأعمال البياض فيجوز القيام بها •

كما تنص المادة ١٦/١ من ذات القرار الجمهوري بالقانون على أنه :  
« كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له ، يعاقب عليها بغرامة لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد على عشرين جنيها • ويجب الحكم فيه فضلاً عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة فيما لم يصدر في شأنه قرار من اللجنة المشار إليها في المادة ١٤ ، •  
وتقول المذكرة الايضاحية للقانون في هذا الصدد :

« وتبسيطاً لاجراءات واعتماد خطوط التنظيم وتعديلاتها وسرعة انهاء هذه الاجراءات ، فقد خولت المادة ١٢ المحافظ المختص السلطة في اعتماد هذه الخطوط بعد موافقة المجلس المختص • كما حظرت هذه المادة على أصحاب الشأن من وقت صدور هذا القرار اجراء أعمال البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خط التنظيم •

وبينما رخصت في اجراء أعمال التدعيم لازالة الحلل ، وأعمال البياض وحماية لحقوق الأفراد فقد نص الزام الادارة بتعويض أولى الشأن في حالة الحظر تعويضاً عادلاً ، (١٣) •

ويبين من هاتين المادتين أن المشرع قد جعل من تجريم البناء خارج خط التنظيم جريمة مستقلة لأول مرة في القرار الجمهوري بالقانون ١٩٦٢/٤٥ ، فلم يكتف بجعل وجوب مراعاة خطوط التنظيم شرطاً من شروط صرف الرخصة أو صدور الترخيص بالبناء كما فعلت تشريعات المباني السابقة عليه ، بل أفرد لهذه الجريمة مادة مستقلة ، ونص صراحة على تجريم البناء خارج خط التنظيم لأول مرة في مصر •

٥ - في قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ :

المعدل بالقانونين ١٩٨٣/٣٠ و ١٩٨٤/٥٤ :

تنص المادة ١٣ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ في شأن توجيه

(١٣) راجع الجريدة الرسمية العدد ٣١ في ١٩٦٢/٢/٤ •

• راجع النشرة التشريعية العدد الاول ( يناير سنة ١٩٦٢ ) ص ٢٠٦ •

وتنظيم أعمال البناء المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« ١ - يصدر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ بعد موافقة الوحدة المحلية المختصة .

٢ - ومع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين ، يحظر - من وقت صدور القرار المشار إليه في الفقرة السابقة - إجراء أعمال البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم ، على أن يعرض أصحاب الشأن تعويضاً عادلاً ، أما أعمال التدعيم لازالة الحلل وكذا أعمال البياض فيجوز القيام بها .

٣ - وإذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم ، جاز للوحدة المحلية المختصة بقرار مسبب الغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد ، سواء كان المرخص له قد شرع في القيام بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع ، وذلك بشرط تعويضه تعويضاً عادلاً » .

كما تنص المادة ١/٢٢ من ذات القانون المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أي قانون آخر ، يعاقب بالحبس وبغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بأحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٦ مكرراً ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له » .

وتقول المذكرة الايضاحية للقانون في هذا الصدد :

« وقد خولت المادة (١٣) المحافظ بعد موافقة الوحدة المحلية المختصة اصدار قرار باعتماد خطوط التنظيم للشوارع . وحظرت على أصحاب الشأن - من وقت صدور هذا القرار - إجراء أعمال البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم . وحماية لحقوق الأفراد نصت على تعويضهم في هذه الحالة تعويضاً عادلاً . ورخصت المادة المذكورة في أعمال التدعيم لازالة الحلل وكذا أعمال البياض .

وأجازت المادة المذكورة للوحدة المحلية المختصة الغاء التراخيص الممنوحة أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد ، سواء كان المرخص له قد شرع في القيام بالبناء أو الأعمال أو لم يشرع بشرط تعويضه تعويضاً عادلاً . وقد تركت هذه المسألة جوازية لتقدير الإدارة المحلية المختصة لكي

توازن بين مقتضيات المصلحة العامة في الغاء التراخيص أو تعديلها وبين التزامها بالتعويض في حالة اجراء ذلك ، (١٤) .

ويبين من هاتين المادتين أن قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانونين ١٩٨٣/٣٠ و ١٩٨٤/٥٤ قد سار على نهج القرار الجمهوري بالقانون ١٩٦٢/٤٥ ، في جعل تجريم البناء خارج خط التنظيم جريمة مستقلة وعدم الاكتفاء بجعل وجوب مراعاة خطوط التنظيم شرطا من شروط صرف الرخصة أو صدور الترخيص بالبناء كما فعلت تشريعات المباني السابقة عليها ، بل أفرد لهذه الجريمة مادة مستقلة للتجريم ، ونص على تجريم البناء خارج خط التنظيم على النحو السالف .

٦ - في الأمر العسكري ١٩٩٢/٤ الصادر في ١٩٩٢/١٠/٢٤ :

تنص المادة ١/٥ من ذات الأمر العسكري على أنه :

« يحظر ارتكاب أى فعل من الأفعال الآتية :

١ - . . . . .

٥ - اجراء أعمال البناء أو التعلية أو التوسعة فيما يتجاوز خطوط التنظيم أو قيود الارتفاع المقررة » .

وتنص المادة ٢ من ذات الأمر العسكري على أنه :

« ١ - مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب على مخالفة حكم المادة السابقة بالسجن مدة لا تقل عن سبع سنوات .

٢ - وتكون العقوبة بالأشغال الشاقة المؤقتة التي لا تقل مدتها عن سبع سنوات ، اذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر ، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص ، أو اذا ارتكب الجاني فى سبيل اتمام جريمته تزويرا أو استعمل فى ذلك محررا مزورا » .

## (١٦٩) الركن المادى للجريمة :

قلنا أن الفقه يعرف الركن المادى للجريمة بوجه عام بأنه النشاط

---

(١٤) راجع الجريدة الرسمية العدد ٣٧ ( تابع ) فى ١٩٧٦/٩/٩ .

- راجع النشرة التشريعية العدد التاسع ( سبتمبر سنة ١٩٧٦ ) ص ٤٢٢٠ .

الذى يصدر عن الجاني ، بمتخذاً مظهراً خارجياً ، ويتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب (١٥) .

وبتطبيق هذا التعريف نجد أن الركن المادى فى جريمة البناء خارج خط التنظيم يتكون من ثلاثة عناصر : العنصر الأول يتعلق بالفعل المحظور وهو اجراء أعمال البناء أو التعلية ، والعنصر الثانى يتعلق بموضوع التهمة وهو الخروج على خط التنظيم ، والعنصر الثالث يتعلق بمناسبة الجريمة وهى أن يكون الحظر من وقت اعتماد خطوط التنظيم للشوارع . وسوف نتناول شرح هذه العناصر الثلاثة على التوالى :

#### العنصر الأول : اجراء أعمال البناء أو التعلية :

تنص المادة ٢/١٣ من قانون المبنى الجالى ١٠٦/١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء على أنه :

« ومع عدم الاخلال بأحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات العامة أو التحسين ، يحظر : . . . اجراء أعمال البناء أو التعلية . . . اما أعمال التدعيم لازالة الحلل وكذا أعمال البياض فيجوز القيام بها » .

وينبى من هذه الفقرة أن العنصر الأول من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة البناء خارج خط التنظيم هو اجراء أعمال البناء أو التعلية ، فهذا العنصر يتعلق بالفعل المحظور وهو اجراء أعمال البناء أو التعلية .

ويقصد باجراء أعمال البناء المعنى الذى رأيناه بصدد جريمة البناء بدون ترخيص ، حيث يعرف الفقه المبنى بأنه مجموعة من المواد مهما كان نوعها خشباً أو جيرا أو جبسا أو حديداً أو كل هذا معا أو شيئاً غير هذا ، شيدتها يد انسان ، لتتصل بالأرض اتصال قرار (١٦) . وبمعنى آخر هو كل شىء متماسك ، من صنع الانسان إتصل بالأرض اتصال قرار (١٧) . ويبين من هذا التعريف وجود ثلاث خصائص للمبنى . الخصيصة الأولى تتعلق بمادته وهى كل شىء متماسك من الطوب أو الجارة أو الأسمنت المسلح أو الطوب اللبن المخلوط بالطين والتبن أو الخشب المعروف بالبغدادلى

(١٥) راجع المزيد من التأميل والتفصيل البند ٢٥ ص ٥٧ .

(١٦) الدكتور السنهورى الوسيط ج ١ بند ٧١٤ ص ١٠٧٢ .

- الدكتور السنهورى الوسيط ج ١ مج ٢ ص ١٩٨١ بند ٧١٤ ص ١٥٠٦ .

(١٧) الدكتور عبيد الناصر العطار المرجع السابق ص ٨ :

المخلوط بالحجارة الصغيرة والأسمنت . وعلى ذلك فلا يعتبر مبنى فى عرف قوانين المساكن العقار بالتخصيص مثل المصاعد . - والخصيصة الثانية تتعلق بصناعته وهو أن يكون من صنع الانسان . وعلى ذلك فاذا أقيم حائط بفعل الانسان من المواد السالفة فهو مبنى ، أما اذا أدت عوامل أخرى جوية أو جيولوجية الى تكوين مثل هذا الحائط فلا يعتبر مبنى لأنه ليس من صنع الانسان ، وان اتصلت بالأرض اتصال قرار . - والخصيصة الثالثة تتعلق باستقراره وهى أن يتصل بالأرض اتصال قرار ، بحيث لا يمكن فصله أو نقله دون هدم أو الحاق خسارة به . وعلى ذلك فمجرد رص طوب أو حجارة على هيئة سور أو جدار أو اقامة سقالة من الحديد أو منزل كامل من الخشب فلا يعتبر كل ذلك بناء ، لأنه لا يتصل بالأرض اتصال قراره ويلاحظ أن الاتصال قد يكون بطريق غير مباشر مثل بناء دور علوى فوق الأرض متصل بالأرض اتصال قرار (١٨) .

**ويعرف القضاء المبنى بقوله :** « المراد بالمبنى فى خصوص تنظيم وهدم المباني كل عقار مبنى يكون محلا للانتفاع والاستغلال أيا كان نوعه . والمقصود بالهدم ازالته كله أو بعضه على وجه يصير الجزء المهدوم غير صالح للاستعمال فيما أعد له . ولما كان الحكم المطعون فيه لم يستظهر بداءة ما اذا كان هناك مبنى بالمعنى الذى عناه القانون بالدور الثانى وما اذا كان الطاعن أزاله كله أو بعضه ، وكان هدم السور وبعض الحوائط لا يتحقق به هذا المعنى ، فانه يكون معيبا بالاخلال بحق الدفاع والقصور فى البيان مما يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون على واقعة الدعوى كما صار اثباتها فيه بما يستوجب نقضه والاحالة بالنسبة للطاعن والمتهم الأول الذى لم يقرر بالطعن لوحدة الواقعة وحسن سير العدالة » (١٩) .

ويستوى موقع المبنى ، أو نوعه ، أو الغرض منه ، أو مالكة .

ويقصد بإجراء أعمال التعلية المعنى الذى رأيناه بصدد جريمة البناء بدون ترخيص ، وهو الارتفاع بالمبنى القائم الى أكثر من الارتفاع المرخص به ، وبمعنى آخر زيادة عدد طوابق المبنى القائم الى أكثر من العدد الوارد بالترخيص . مثل اقامة طابق فوق عمارة قائمة زيادة على عدد الطوابق أو الأدوار الواردة بالترخيص (٢٠) . - وقد تضمن تقرير اللجنة المشتركة

(١٨) راجز المزيد من التاصيل والتفصيل البند ٢٥ ص ٦٠ .

(١٩) نقض جنائى ١٣/٤/١٩٧٠ مجموعة محكمة النقض ٢١ - ٢ - ٥٧٧ - ١٣٣ .

(٢٠) راجع البند ٣١ ص ٦٨ .

من لجنتى الاسكان أن من أسباب ظاهرة انهيار المباني « المضاربة » على أسعار الأراضي مما أدى إلى ارتفاع ثمنها ، الأمر الذي دفع بعض الملاك إلى الارتفاع بالمباني عن الحدود المقررة قانونا لتعويض الارتفاع في أسعار الأراضي . كما تضمن تقرير اللجنة المذكورة التوصية الآتية « القضاء على المضاربة في أسعار الأراضي القضاء وذلك بتوفير الأراضي اللازمة للبناء بأسعار مخفضة وتخطيط مناطق جديدة مع توفير المرافق العامة الأساسية لها » (٢١) .

ويلاحظ أن المشرع قصر الحظر هنا على إجراء أعمال البناء أو التعلية ، دون أعمال التدعيم لازالة الخلل أو أعمال البياض اللذان أجاز القيام بهما .

ويقصد بأعمال التدعيم هنا أعمال التدعيم لازالة الخلل بواجهة مبنى بارز عن خط التنظيم ، دون أعمال التدعيم التي يقصد بها تقوية البناء لأن المشرع أراد بقاء المباني الواقعة خارج خطوط التنظيم على حالها حتى تزول ، فلا يجوز تقويتها أو تعليتها أو إعادة بنائها حتى لا تزيد قيمتها فتضار الخزانة العامة تبعاً لهذه الزيادة .

#### وقضت محكمة النقض في هذا الصدد :

« أعمال الترميم في حكم المادة الثالثة عشر من القانون ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ ( المقابلة للمادة ١٣ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ ) لا تجاوز ما يرد على المبنى من اصلاحات تقتضيها الضرورة لازالة ما يعتوره من خلل - وهي لا تعنى القيام بانشاءات جديدة - كما أنها تختلف عن أعمال التدعيم التي يقصد بها تقوية البناء - لأن الشارع أراد بقاء المباني الواقعة خارج خط التنظيم على حالها حتى تزول ، فلا يجوز تقويتها أو تعليتها أو إعادة بنائها حتى لا تزيد قيمتها فتضار الخزينة العامة تبعاً لهذه الزيادة .

فاذا كان مفاد ما أثبتته مهندس التنظيم في محضره أن ما قام به المتهم لم يكن ترميماً لازالة خلل بواجهة مبنى بارز عن خط التنظيم ، وإنما كان هدماً وإعادة بناء مما يدخل في نطاق الأعمال المحظورة طبقاً لنص المادتين الأولى والثالثة عشر من قانون تنظيم المباني ، فإن الحكم اذ قضى باعتبار هذه الأعمال من أعمال الترميم المباح القيام بها يكون مخطئاً في تطبيق القانون

---

(٢١) راجع تقرير اللجنة المشتركة من لجنتى الاسكان والمرافق العامة والتعمير ، والشئون الدستورية والتشريعية ، ومكتب لجنة الحكم المحلي والتنظيمات الشعبية بمجلس الشعب عن مشروع القانون ١٩٨٣/٣٠ بتعديل قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ .

على واقعة الدعوى مما يتعين معه نقضه بقضاً جزئياً وتصحيحه بالنسبة لعقوبة الهدم» (٢٢) .

ويقترّب الترميم من الصيانة . ويعرف الفقه الترميم بأنه اصلاح الأجزاء المعيبة من المبنى أو ملحقاته ، سواء أكان العيب نتيجة خطأ فى الاستعمال ، أو نتيجة تلف بسبب كثرة الاستعمال ، أو بسبب الاستعمال العادى وما قد يتطلبه (٢٣) . وقد تضمنت المادة ٢٩ من اللائحة التنفيذية لقانون المساكن ١٩٧٧/٤٩ أمثلة عديدة للترميم (٢٤) .

كما يعرف الفقه الصيانة بأنها ما يتطلبه ضمان الانتفاع بالمبنى وملحقاته ، للحفاظ عليه فى حالة تمكنه من استمرار الانتفاع به . وتنقسم الصيانة الى نوعين : صيانة دورية وصيانة عامة . وقد تكون الصيانة دورية من ناحية الخدمات التى تؤدى للمبنى أو ملحقاته ( أى كوصف لهذه الخدمات ) ، ومن ناحية المقابل الذى يؤدى عنها كأقساط صيانة المصعد للأشخاص أو البضائع أو ماكينة المياه التى تؤدى شهرياً أو كل ثلاثة أشهر مقابل قيام الشركة التى تتولى الصيانة بالإشراف من تلقاء نفسها على الماكينة وتأمين حسن استعمالها وسلامتها . - وقد تكون الصيانة عامة بمعنى الإصلاحات الواجب القيام بها لإعادة تشغيل الماكينة أو لضمان الانتفاع بالمبنى أو ملحقاته حتى يمكن استمرار الانتفاع به دون أضرار أو خطر ، كإصلاح المصعد أو درجات المبنى أو ماكينة رفع المياه أو باب المبنى الرئيسى أو مواسير المياه خارج الوحدة السكنية أو الصرف خارجها (٢٥) . وقد تضمنت المادتان ٢٥ و ٢٦ من اللائحة التنفيذية لقانون المساكن المعدل ١٩٨١/١٣٦ أمثلة لأعمال الصيانة العامة الدورية على التوالى (٢٦) .

ويقصد بأعمال البياض تغطية واجهات المباني القائمة بالبياض بأنواعه المختلفة ، سواء كانت تلك المباني مطلة على الطريق العام أو غير مطلة عليه .

---

(٢٢) نقض جنائى ١٩٦٠/٦/١٤ مجموعة محكمة النقض ٢١ - ٢ - ٥٧٤ - ١٠٩ .  
- نقض جنائى ١٩٦٠/٦/١٤ طعن ١٨١٥ لسنة ٢٩ قضائية .  
(٢٣) الدكتور أحمد أبو الوفا فى « التعليق على النصوص الاجرائية فى قانون ايجار الأماكن » ط ٣ س ١٩٨٧ ص ٣٥ .  
(٢٤) راجع ص ٧٥ هـ ٤٠ .  
(٢٥) الدكتور أحمد أبو الوفا فى المرجع السابق ص ٣٤ .  
(٢٦) راجع ص ٧٦ هـ ٤٢ .

وقد عرفت اللائحة التنفيذية لقانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ الطريق العام بأنه : « الحيز أو الأرض الفضاء ، المملوكة للدولة ، والمخصص للمرور العام ، ويستعمله الأفراد للوصول الى مساكنهم أو محال أعمالهم » . والطريق الخاص : « الحيز أو الأرض الفضاء ، المملوكة للأفراد ، والذي يعده شخص أو عدة أشخاص للوصول الى مبانيهم ، ويكون أحد هذه المباني على الأقل لا يتصل بطريق عام » ( المادة ٢٤ ) ( ٢٧ ) . ويلاحظ أن اللائحة التنفيذية للقانون المعدل ١٩٨٣/٣٠ لم تحدد نوعا معينا من البياض المستعمل في تغطية واجهات المباني القائمة ، بل أطلقت الأمر بقولها : « البياض بأنواعه المختلفة » ( المادة ٢ ) ( ٢٨ ) .

### العنصر الثاني : الخروج على خط التنظيم :

تنص المادة ١٣ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« ١ - يصدر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ ، بعد موافقة الوحدة المحلية المختصة .

٢ - ومع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين ، يحظر . . . اجراء أعمال البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم ، على أن يعرض أصحاب الشأن تعويضا عادلا .

٣ - وإذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم ، جاز للوحدة المحلية المختصة بقرار مسبب الغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد ، سواء كان المرخص له قد شرع في القيام بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع ، وذلك بشرط تعويضه تعويضا عادلا » .

وبين من هذه المادة. أن العنصر الثاني من العناصر المكونة لجريمة البناء خارج خط التنظيم هو الخروج على خط التنظيم ، فهذا العنصر يتعلق بموضوع التهمة وهو الخروج على خط التنظيم .

وقد تضمنت اللائحة التنفيذية لقانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦

(٢٧) راجع النشرة التشريعية العدد الثالث ( مارس سنة ١٩٧٨ ) ص ١٥١٩ .

(٢٨) راجع قرار وزارة الاسكان ١٩٨٣/٣٥٧ باللائحة التنفيذية لقانون المباني المعدل

١٩٨٣/٣٠ .

تعريف لمصطلح خط التنظيم وما يتصل به من مصطلحات أخرى وذلك على النحو الآتي :

**خط التنظيم :** هو الخط المعتمد الذي يحدد الطريق ، ويفضل بين الأملاك الخاصة والمنفعة العامة (٢٩) .

**حد الطريق :** هو الخط الذي يحدد عرض الطريق عاما كان أو خاصا .

**الطريق العام :** هو الحيز أو الأرض الفضاء المملوكة للدولة والمخصص للمرور العام ، ويستعمله الأفراد للوصول الى مساكنهم أو محال أعمالهم .

**الطريق الخاص :** هو الحيز أو الأرض الفضاء المملوكة للأفراد ، والذي يعده أشخاص للوصول الى مبانيهم ، ويكون أحد هذه المباني على الأقل لا يتصل بطريق عام .

**خط البناء :** هو الخط الذي يسمح بالبناء عليه ، سواء كان مصادقا لحد الطريق أو خط التنظيم ، أو رادا عن أي منهما ، بمسافة تحددها قرارات تصدر من السلطة المختصة وفقا لأحكام القانون .

**الارتداد :** هو الفراغ المتصل بالفضاء الخارجي من أعلاه - وبالفناء أو الطريق من أحد جوانبه ، وتفتح عليه فتحات التهوية والانارة للغرف ومرافق البناء التي لا يتيسر اتصالها مباشرة بالفناء أو الطريق .

**الفناء :** هو فراغ متصل بالفضاء الخارجي من أعلاه ، مخصص لانارة وتهوية غرف ومرافق البناء ، ويمتد من أسفله دون أي عائق بخلاف البروزات المسموح بها عليه .

**الفناء الخارجي :** هو فراغ متصل بالفضاء الخارجي من أعلاه ، ومن أحد جوانبه على الأقل على حد الطريق .

---

(٢٩) عبر السيد رئيس مجلس الشعب عن المقضود بخط التنظيم أثناء نظر مشروع القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المباني الحالي بقوله : « اننى أوضح من الناحية القانونية ، ففي المادة ١٦ ( ١٣ الحالية ) محل المناقشة المالك يمتلك حق العلو وحق السفلى ، ولكن حق العلو يملكه لحدود معينة والباقي ملك الدولة وهذا يعلمه الجميع . فاذا تجاوز بالارتفاع ، فإنه يكون قد اعتدى على حق الدولة . »

وفيما يتعلق بالشارع اذا تم خروجه على خط التنظيم ، فإنه يكون كذلك معتديا على حق الدولة . واذا قررت الازالة بالنسبة لهذا فإن هذا ليس اعتداء على ملكية خاصة ، بل هو إعادة الامور الى نصابها « ( راجع مضبطة مجلس الشعب يوم ١٩٨٣/٦/٥ - والاستاذ رفعت عكاشة في المرجع السابق ص ٦٦ هـ ١ ) . »

**الفناء الداخلى :** هو فراغ متصل بالفضاء الخارجى من أعلاه ومحاط بالحوائط من جميع الجهات أو من بعضها والبعض الآخر على حد ملكية الجار .

**الفناء المشترك :** هو فراغ يدخل ضمن أكثر من ملكية متجاورة (٣٠) .

وتحدد خطوط التنظيم للشوارع بمعرفة الادارات الهندسية بمجالس المدن عن طريق اعداد خرائط مساحية لمناطق مجمعة من المدينة أو الشوارع مستقلة مبينا عليها الاراضى والمباني المملوكة ملكية خاصة ، والاراضى والمباني المملوكة ملكية عامة ، وحدود كل منها ، والطرق الموجودة وغير ذلك من المعالم القائمة فى الطبيعة . وتعد الخريطة بمقياس رسم ١ : ٥٠٠ أو ١ : ١٠٠٠ - واذا لم تكن هناك خريطة مساحية فيعد رسم مساحى للطريق المطلوب مع وضع خطوط تنظيمية تبين معالم هذا الطريق وحدود الأملاك العامة والخاصة المطلة عليه . ويراعى فى خطوط التنظيم الاحتياطات اللازمة لاتساع الطرق وأسس التخطيط السليمة (٣١) .

**ويصدر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ المختص ،** وذلك بعد موافقة الادارة المحلية المختصة . وبصدور هذا القرار يتحدد الفاصل بين الأملاك الخاصة والأملاك العامة أو المنفعة العامة ، ويحظر اجراء أعمال البناء فى الاراضى الواقعة خارج خط التنظيم ، كما يحظر اجراء أعمال لتعلية فى العقارات البارزة عن خط التنظيم .

**ويصدر بتعديل خطوط التنظيم للشوارع قرار آخر من المحافظ المختص ،** لأن من يملك اصدار القرار بالاعتماد ابتداء يملك اصدار القرار بالتعديل بعد ذلك . وفى هذه الحالة أجاز المشرع للادارة المحلية المختصة إلغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد ، سواء كان المرخص له قد شرع فى القيام بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع . وقد أوجب المشرع تسبيب قرار الادارة المحلية الصادر فى هذا الشأن ضمنا لجديته وضونا لحقوق المواطنين .

**وبصدور القرار باعتماد خطوط التنظيم لا يترتب عليه انتقال ملكيته** الأجزاء الخارجة عنها الى الدولة ، بل يتولد لأصحاب تلك الأجزاء الحق فى تعويضين . التعويض الأول : مقابل منعهم من البناء فى الأجزاء الخارجة عن

(٣٠) راجع النشرة التشريعية العدد الثالث ( مارس سنة ١٩٧٨ ) ص ١٥١٩ .

(٣١) الدكتور عبد الناصر العطار فى المرجع السابق بند ١٥ ص ٣٠ .

خط التنظيم ( المادة ١٣/٢ ) ، وفي حالة تعديل خطوط التنظيم والغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خطط التنظيم الجديدة ، وذلك طبقاً لأحكام قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ (٣٢) . والتعويض الثاني : مقابل قيمة العقار ومنفعته ، وذلك طبقاً لأحكام قانون نزاع الملكية ١٩٥٤/٥٧٧ (٣٣) .

### العنصر الثالث : أن يكون الحظر من وقت

#### اعتماد خطوط التنظيم للشوارع :

تنص المادة ١٣/١ و ٢ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« ١ - يصدر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ ، بعد موافقة المجلس المحلي المختص .

٢ - ومع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين ، يحظر من وقت صدور القرار المشار إليه في الفقرة السابقة ... » .

ويبين من هاتين الفقرتين ، أن العنصر الثالث من العناصر المكونة للركن المادي لجريمة البناء خارج خط التنظيم يتعلق بمناسبة الجريمة وهي أن يكون الحظر من وقت اعتماد خطوط التنظيم للشوارع .

ذلك أنه من وقت اعتماد خطوط التنظيم بقرار من المحافظ المختص ، بعد موافقة المجلس المحلي المختص ، لا يجوز لأي شخص أن يقوم بالبناء أو التعلية منذ تاريخ صدور ذلك القرار باعتماد خطوط التنظيم .

### (١٧٠) الركن المعنوي للجريمة :

: قلنا أن الفقه يعرف الركن المعنوي للجريمة بوجهه 'م' أن يكون النشاط الذي يصدر عن الجاني ، ويتخذ مظهراً خارجياً ، ويتدخل من أجله القانون

(٣٢) نقض مدني ١٩٧٩/١/٤ مجموعة محكمة النقض ٣٠ - ١ - ١١٠ - ٣٣ .

(٣٣) نقض مدني ١٩٦٢/٦/١٤ مجموعة محكمة النقض ١٣ - ٢ - ٨٠٨ - ١٢١ .

- نقض مدني ١٩٧٧/٤/١٢ مجموعة محكمة النقض ٢٨ - ١ - ٩٥٨ - ١٦٣ .

بتقرير العقاب ، قد صدر عن ارادة آثمة ، أى نتيجة خطأ يسند لمرتكبه ،  
أى عن قصد جنائى .

وقلنا أن الفقه يعرف القصد الجنائى بأنه تعمد ارتكاب الجريمة كما  
عرفها القانون .، أى توجيه الارادة لاحداث أمر يعاقب عليه القانون عن علم  
بالفعل ، ومع العلم بتحريمه قانونا ، فهو يتكون من عنصرين : الأول ارادة  
الفعل المكون للجريمة عن علم بحقيقته . والثانى العلم بأن القانون يحرم  
الفعل ويعاقب عليه . وتوافر العنصرين لازم لوجود القصد الجنائى . غير أن  
العنصر الثانى مفترض فى حق الفاعل ، فلا يقبل منه الاعتذار بجهل  
القانون (٣٤) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة البناء خارج خط التنظيم ، نجد أن  
القصد الجنائى مفترض فى تلك الجريمة . ذلك أن المشرع وان لم ينص صراحة  
على المسئولية المفترضة فى هذه الجريمة فى المادة ١٣ من قانون المبانى الحالى  
١٩٧٦/١٠٦ ، فقد افترض المشرع توافر القصد الجنائى فى هذه الجريمة من  
مجرد البناء خارج خط التنظيم . فهنا يفترض المشرع توافر القصد الجنائى  
العام ولا يستلزم توافر القصد الجنائى الخاص لتحقيق أركان هذه الجريمة .

(١٧١) العقوبة المقررة للجريمة - احالة (٣٥) :

(١٧٢) القواعد الخاصة بالتصالح - احالة (٣٦) :

(١٧٣) التطبيقات العملية للجريمة :

نورد هنا بعض التطبيقات العملية لجريمة البناء خارج خط التنظيم  
التي أمكننا التوصل اليها ، وذلك على النحو الآتى :

١ - الطريق الخاص هو كل فضاء مخصص  
لتوصيل مبنى أو أكثر الى الطريق العام :

اتهمت النيابة العامة المطعون ضده بأنه فى يوم ١٩٦٣/٥/٢٧ بدائرة  
مركز منيا القمح : أقام بناء على أرض لم يصدر بشأنها قانون التقسيم .

---

(٣٤) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٦٥ ص ١٦٣ .

(٣٥) راجع البند ١٥١ ص ٤٢٨ .

(٣٦) راجع الشرح بمزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٧١ ص ١٧٩ .

- راجع الشرح بمزيد من الإيجاز البند ١١٦ ص ٣٤٠ .

وطلبت معافيته بالمواد ١ و ١٠ و ٢٠ و ٢٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ .

وقضت محكمة جناح منيا القمح الجزئية - غيابيا - في ١٢/١١/١٩٦٣ عملا بالمواد ١ و ١٠ و ٢٠ من القانون المذكور بتغريم المتهم مائة قرش .

فاستأنفت النيابة العامة هذا الحكم . ولدى نظر الاستئناف أمام محكمة الزقازيق الابتدائية ، وجهت المحكمة الى المطعون ضده تهمتين جديدتين هما : اقامة بناء بدون ترخيص ، وعلى غير جانب طريق . ثم قضت - غيابيا - في ٢/٢/١٩٦٤ عملا بالمادتين ١ و ١٦ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ والمادة ١/٣٢ من قانون العقوبات وقرار وزير الاسكان رقم ١٦٩٨ لسنة ١٩٦٢ . - يقبل الاستئناف شكلا وفى الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف ، وبراءة المتهم من التهمة الأولى المسندة اليه ، وبإجماع الآراء بتغريمه خمسة جنيهاً عن التهمتين الثانية والثالثة ، والزمه ضعف رسم الترخيص وتصحيح الأعمال المخالفة . وأعلن اليه في ٩/٣/١٩٦٤ .

فطعنّت النيابة العامة فى هذا الحكم بطريق النقض بسبب الخطأ فى تطبيق القانون ، وذلك أن الحكم المطعون فيه قضى بتصحيح الأعمال المخالفة ، وفى حين أن المسند الى المطعون ضده أنه أقام بناء على غير طريق قائم قبل الحصول على ترخيص من السلطة القائمة على أعمال التنظيم مما فرض له انقانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ عقوبة الغرامة وضعف رسم الترخيص ، دون عقوبة التصحيح ما دام أن البناء لم يخالف فيه المواصفات التى فرضها القانون .

وقد استعرضت محكمة النقض تقرير محكمة ثانى درجة لتبرئة المتهم من التهمة الأولى بقولها :

« وحيث أنه بالنسبة للتهمة الأولى فإن الثابت من محضر مهندس التنظيم أن المتهم أقام البناء على قطعة أرض مسورة بمقاس ١٣٦٥ × ٦ متر . لما كان ذلك ، وكان التقسيم طبقا للمادة الأولى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ هو كل تجزئة لقطعة أرض الى عدة قطع بقصد عرضها للبيع ، وكان غير ثابت أن الأرض التى بنى عليها المتهم كانت جزءا من قطعة فإن التهمة الأولى تكون غير ثابتة . »

وحيث أنه بالنسبة للتهمتين الثانية والثالثة فمما ثابتان فى حق المتهم مما ورد فى محضر مهندس التنظيم ومن عدم ادعاء المتهم بأنه استصدر

ترخيصا بالبناء ، ويتعين لذلك عملا بالمادتين ١ و ١٦ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ قرار وزير الاسكان رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ اذنته عنهما مبيع تطبيق المادة ١/٣٢ ع .

### ثم قالت محكمة النقض كلمتها في موضوع الاتهام :

« لما كان ذلك ، وكان القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني قد نص في المادة ١١ منه على أنه « ..... » ونص في المادة ١٢ منه على أنه « ..... » ونص في المادة ١٦ منه على أنه « ..... » ثم فوض في المادة ٢١ منه وزير الاسكان والمرافق في اصدار القرارات اللازمة لتنفيذه . وقد صدر القرار الوزاري رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ في حدود هذا التفويض ، ونص في المادة الرابعة منه على أنه « لا يجوز اقامة بناء إلا إذا كان واقعا على جانب طريق عام أو خاص » ويعتبر طريقا خاصا في تطبيق أحكام هذه المادة كل فضاء مخصص لتوصيل مبنى أو أكثر الى الطريق العام ، إذا لم يكن المبنى أو المبانى على طريق عام ..... » وواضح من تلك النصوص أن اقامة البناء على غير جانب طريق عام أو خاص ، تستوجب العقوبة المقررة في المادة ١٦ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٣ وهي تصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة فضلا عن الغرامة .

لما كان ما تقدم ، وكان المشرع قد عرف في المادة الرابعة من القرار ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ آنف الذكر الطريق الخاص بأنه كل فضاء مخصص لتوصيل مبنى أو أكثر الى الطريق العام إذا لم يكن المبنى أو المبانى على طريق عام ، وكان الحكم المطعون فيه لم يستظهر ما إذا كان الفضاء المحيط بذلك المبنى مملوكا للمتهم ويتصل بالطريق العام مما يصدق عليه وصفه الطريق الخاص كما هو معرف به في المادة الرابعة من قرار وزير الاسكان الصادر تنفيذا للقانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ وبتفويض منه ، الأمر الذي يعجز محكمة النقض عن بسط رقابتها على سلامة تطبيق القانون على واقعة الدعوى كما صار اثباتها بالحكم بالنظر لما تنعاه الطاعنة من خطئه في توقيع عقوبة التصحيح . ومن ثم فيكون الحكم المطعون فيه قد شابته قصور في البيان يعيبه ، بما يستوجب نقضه والاحالة (٣٧) .

**٢ - قرار الوحدة المحاية بسحب أو تعديل الترخيص ،  
بسبب تعديل خط التنظيم ،  
هو قرار ادارى :**

وتقول المحكمة الادارية العليا فى هذا الصدد :

« المادة التاسعة من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المباني تقضى بأنه : « اذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم ، جاز للمجلس المختص أن يسحب الرخصة الممنوحة أو أن يعدلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد ، سواء شرع المرخص له فى القيام بالأعمال المرخص له بها أو لم يشرع ، وذلك بشرط تعويضه تعويضا عادلا » .

ويؤخذ من هذا النص أن المشرع خول الجهة الادارية المختصة سلطة تقديرية فى سحب الترخيص بالبناء أو تعديله بما يتفق مع خط التنظيم الجديد ، سواء شرع المرخص له فى القيام بأعمال البناء أو لم يشرع ، وذلك مقابل تعويض عادل ، ومن ثم فإن الجهة الادارية اذا ما نشطت فى سحب الترخيص أو تعديله بسبب تعديل خط التنظيم ، فإن قرارها فى هذا الشأن تتوافر فيه مقومات القرار الادارى باعتباره افصاحا عن ارادتها الملزمة بقصد احداث أثر قانونى ، ويكون لصاحب الشأن أن يطالب الجهة الادارية قضاء بالتعويض العادل عن الأضرار التى لحقت به بسبب هذا القرار ، اذا هى امتنعت عن تنفيذ حكم القانون فى هذا الشأن ، وذلك بصرف النظر عن مشروعية قرار السحب ، طالما أن هذا التعويض مصدره القانون ابتغاء مساواة الأفراد أمام التكاليف العامة ، (٣٨) .

**٣ - صدور القرار باعتماد خطوط التنظيم ،  
لا يترتب عليه انتقال الملكية للدولة :**

قضت محكمة النقض فى هذا الصدد :

« وضعت المادة ١٢ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ قيودا على حق مالك الأجزاء البارزة عن خط التنظيم تمنعه من اجراء أعمال البناء أو التعلية فيها بعد صدور القرار باعتماد خطة التنظيم ، الا أنها لم ترتب على صدور هذا القرار انتقال ملكية تلك الأجزاء بما عليها من مبان الى الدولة ، ولم تخول المحافظة سلطة الاستيلاء على العقارات القائمة على الأجزاء البارزة

وهدمها والاستيلاء على أنقاضها ، طالما أن مباني تلك العقارات مقامة من تاريخ سابق على صدور قرار اعتماد خطوط التنظيم .

وإذا كان الطاعن قد أقر صراحة بصحيفتي الاستثنافين ومذكرة دفاعه الى محكمة الدرجة الثانية بأن القرار لم ينفذ ، بل أقيمت مساحة شعبية للشباب على أرض النزاع بعد أن هدم ما كان عليها من مباني ، فإن استيلاءه على تلك الأرض جبرا عن المطعون عليهم دون اتباع الاجراءات التي يوجبها قانون نزع الملكية ، يعتبر بمثابة غصب ، وليس من شأنه أن ينقل بذاته ملكيتها الى الطاعن ، بل تظل هذه الملكية لأصحابها رغم هذا الاستيلاء ، ويكون لهم الحق في المطالبة بتعويض الأضرار الناشئة عنه » (٣٩) .

#### ٤ - تعويض هلاك العقارات :

الخارجة عن خط التنظيم ،

هو مقابل منعهم من البناء ،

ولا يشمل التعويض قيمة العقار ومنفعته :

قضت محكمة النقض في حكم قديم :  
« مؤدى نص الفقرة الأخيرة من المادة الأولى مكررا من القانون رقم ١٢٠ لسنة ١٩٤٥ المضافة الى الدكرينو الصادر في ٢٦ من أغسطس سنة ١٨٨٩ أن التعويض العادل الذي يمنح لملاك العقارات الخارجة عن خط التنظيم هو مقابل منعهم من اجراء البناء ، ولم يتحدث هذا القانون ولا القانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٤٨ المعدل له عن أي تعويض آخر يدفع لملاك هذه العقارات » (٤٠) .

كما قضت محكمة النقض في حكم حديث :

« إذا كان الطاعنان قد أقاما الدعوى لمطالبة المطعون عليهم - محافظة القاهرة وآخرين - بالتعويض ، تأسيسا على أن مصلحة التنظيم رفضت الترخيص لهما باجراء أعمال التعلية في العقارين المملوكين لهما بسبب وجود مشروع لتوسيع الشارع .»

ولما كانت المادة ١٢ من قانون تنظيم المباني السابق رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ المنطبقة على واقعة الدعوى والمعمول به بعد ثلاثة أشهر من تاريخ

(٣٩) نقض مدني ١٩٧٩/١/٤ مجموعة محكمة النقض ٣٠ - ١ - ١٢٠ - ٣٣ .

(٤٠) نقض مدني ١٩٦٢/٦/١٤ مجموعة محكمة النقض ١٣ - ٢ - ٨٠٨ - ١٢١ .

نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٦٢/٢/٤ وتقابلها المادة ١٣ من القانون الحالي رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ تنص على أن « يصدر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ بعد موافقة المجلس المختص » الوحدة المحلية المختصة ) . ومع عدم الإخلال بأحكام قانون نزع الملكية ، يحظر من وقت صدور هذا القرار اجراء أعمال البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم ، ويعرض أصحاب الشأن تعويضاً عادلاً ، أما أعمال الترميم لازالة الخلل وأعمال البياض فيجوز القيام بها .

مما مفاده أنه إذا صدر قرار من المحافظ باعتماد خطوط التنظيم ، فإنه يحظر على أصحاب الشأن من وقت صدور هذا القرار اجراء أعمال البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خط التنظيم ، غير أنه حماية لحقوق الأفراد - حسبما ورد في المذكرة الايضاحية لهذا القانون - فقد نص المشرع على انزام الادارة بتعويض أولى الشأن تعويضاً عادلاً في حالة الحظر من البناء أو التعلية .

لما كان ذلك ، فإنه يكون للطاعنين وفقاً للأساس المتقدم ذكره الحق في المطالبة بالتعويض عن منعهما من اجراء أعمال التعمية في العقارين المملوكين لهما ، وذلك اذا تحقق موجه . لا يغير من هذا النظر استنادهما خطأ الى قانون نزع الملكية رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ ، ذلك أن لمحكمة النقض تصحيح هذا الخطأ ، وأن ترده الى الأساس القانوني السليم ، واذا قضى الحكم المطعون فيه برفض دعوى التعويض ، تأسيساً على عدم حصول استيلاء فعلي على العقارين المملوكين للطاعنين ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون ، (٤١) .

هـ - دفاع المتهم بأن البناء خارج خط التنظيم ،

ليس في المنافع العامة ،

دفاع جوهري :

اتهمت النيابة العامة الطاعن بأنه في يوم ٣١ أكتوبر سنة ١٩٦٧ بدائرة قسم بسيوط : أجرى أعمال البناء في الأجزاء الخارجية عن خط التنظيم .

وطلبت عقابه بالمواد ٢ ، ٣ ، ١٢/٢ ، ١٦ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ وقرار الاسكان .

---

(٤١) نقض مدني ١٩٧٧/٤/١٢ مجموعة محكمة النقض ٢٨ - ١ - ٩٥٨ - ١٦٣ .

وقضت محكمة قسم ثاني أسيوط الجزئية - حضوريا عملا بمواد الاتهام بتغريم المتهم خمسة جنيهاً وتصحيح الأعمال المخالفة .

فاستأنف المتهم هذا الحكم . وقضت محكمة أسيوط الابتدائية - بهيئة استئنافية - حضوريا بقبول الاستئناف شكلاً ورفضه موضوعاً وتأيد الحكم المستأنف .

فطعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض للتقصير في التسبب والاخلال بحق الدفاع ، تأسيساً على أنه دفع بأن البناء أقيم في مدخل مشترك مع الجار غير مستطرق وليس من المنافع العامة . وقدم عقداً مشهوراً للتدليل على صحة دفاعه ، وطلب ندم خبير لمعاينة موقع البناء من خط التنظيم ، إلا أن المحكمة التفتت عن هذا الدفاع الجوهري ولم ترد عليه ، مما يبطل حكمها ويستوجب نقضه .

#### وقالت محكمة النقض كلمتها في موضوع الاتهام :

« وحيث أنه يبين من الاطلاع على المفردات أن الطاعن قدم لمحكمة الموضوع عقد بيع مشهور برقم ٣٦٥٩ سنة ١٩٥٩ أسيوط صادر إليه وآخر عن عقار حده القبلي مدخل مشترك بينه وبين جاره القبلي ، كما قدم أيضاً مذكرة بدفاعه مصرح بتقديمها لجلسة ١٩٧٠/٣/١١ طلب في ختامها ندم خبير لبيان موقع البناء من خط التنظيم ، وتحقيق دفاعه القائم على أن الطريق غير مستطرق .

لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أن الطريق الذي وقعت فيه المخالفة كان مستطرقاً وأضيف إلى المنفعة العامة ، اعتماداً على ما جاء بمذكرة مجلس المدينة . وكان أمر الاستطراق واكتساب صفة المنفعة العامة لا يعول فيهما - عند المنازعة - إلا على الواقع ومرسوم نزع الملكية ، ١٩٥٩ كان يقتضي من المحكمة حتى يستقيم قضاؤها فيما انتهت إليه من إيلولة المكان إلى المنفعة العامة أن تقول كلمتها في دفاع المتهم الجوهري في خصوصية هذه الدعوى وفي عقد البيع الذي قدم إليها ، وقد خلت الأوراق من مرسوم نزع الملكية ، أما وهي لم تفعل ، فإن حكمها يكون معيباً بالقصور والفساد في الاستدلال . لما كان ما تقدم ، فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والاحالة ، (٤٢) .

## المبحث الرابع عشر جريمة اهمال العاملين بجهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء أو جهاز الضبط القضائى لمخالفات البناء

### (١٧٤) تمهيد :

ندرس فى هذا المبحث جريمة الاهمال الجسيم أو الاخلال بواجبات الوظيفة ، وتشمل خطة الدراسة البنود الآتية :

تعريف الجريمة ، طبيعة الجريمة ، الركن الشرعى للجريمة ، الركن المادى للجريمة ، الركن المعنوى للجريمة ، العقوبة المقررة للجريمة .

### (١٧٥) تعريف الجريمة :

جرى قانون المباني الحالى ١٠٦/١٩٧٦ المعدل بالقانون ٣٠/١٩٨٣ مجرى قانون العقوبات العام ، فلم يعرف جريمة الاهمال الجسيم أو الاخلال بواجبات الوظيفة ، وذلك اكتفاء بالنص الذى حرم الفعل ، ثم بيان العقوبة المقررة للجريمة (١) .

ويمكن تعريف الجريمة بأنها الجريمة التى تقع من جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء أو جهاز الضبط القضائى لمخالفات البناء ، وبمعنى آخر فهى الجريمة التى تقع من المديرين أو المهندسين أو المساعدين القائمين بأعمال التنظيم بالادارات المحلية ، ويهملون فيها اهمالا جسيما أو لا يلتزمون فيها بواجبات وظائفهم ( المواد ١٣ مكررا المضافة بالقانون ٢٥/١٩٩٢ و ١٤ و ١/٢٢ و ٢٢ مكررا المستبدلة بذات القانون ، و ٣/١ و ٢ من الأمر العسكرى ١٩٩٢/٤ .

### (١٧٦) طبيعة الجريمة :

#### ١ - طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية :

(١) راجع المزيد من التأميل والتفصيل البند ٥ ص ٢٣ .

( من نوع الجنایات ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى جسامتها النسبية الى ثلاثة أنواع هي : الجنایات والجنح والمخالفات ( المادة ٩ عقوبات ) . وضابط التفرقة بين هذه الأنواع هي العقوبة الأصلية المقررة للجريمة . فإذا كان العقاب المقرر للجريمة مما نص عليه في المادة ١٠ عقوبات فهي جناية . وإذا كان العقاب مما نص عليه في المادة ١١ عقوبات فهي جنحة . وإذا كان العقاب مما نص عليه في المادة ١٢ عقوبات فهي مخالفة (٢) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة الإهمال الجسيم أو الإخلال بواجبات الوظيفة ، نجد أن العقوبة الأصلية التي قررها القانون لتلك الجريمة هي عقوبة السجن ، ومن ثم فتتحدد طبيعة الجريمة بأنها جنائية . ( المادة ٢٢/١ و ٢ مكررا المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ الى قانون الملبأى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ ) .

٢ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعى

( مجرمة فى تشريع خاص ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها الشرعى الى جرائم ينص عليها قانون العقوبات العام ١٩٣٧/٥٨ ، وإلى جرائم تنص عليها التشريعات الجنائية الخاصة . ذلك أن النصوص المقررة للجرائم والعقوبات إنما ترد فى مواضع عديدة من التشريع ، فمنها ما نص عليه فى مجموعه قانون العقوبات ، ومنها ما ينص عليه فى تشريعات خاصة تنظم موضوعات شتى تملئها الحاجات المتجددة للمجتمع (٣) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة الإهمال الجسيم أو الإخلال بواجبات الوظيفة ، نجد أن تجريمها ورد فى تشريع خاص ، هو القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون الملبأى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ .

٣ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادى :

( سلبية - وقتية - بسيطة ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المادى أى الفعل

(٢) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٦ ص ٤

(٣) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم الواردة فى قانون العقوبات والجرائم الواردة فى

التشريعات الجنائية الخاصة البند ٨ ص ٢٦ .

أو الامتناع الذى يعاقب عليه القانون الى ستة أنواع : جرائم ايجابية وجرائم سلبية ، جرائم وقتية وجرائم مستمرة ، جرائم بسيطة وجرائم اعتياد . وضابط التفرقة بين النوعين الأول والثانى هو مظهر نشاط الجانى المعاقب عليه . وضابط التفرقة بين النوعين الثالث والرابع هو توقيت أو استمرار نشاط الجانى . وضابط التفرقة بين النوعين الخامس والسادس هو وحدة أو تكرار نشاط الجانى (٤) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة الاهمال الجسيم أو الاخلال بواجبات الوظيفة ، نجد أن هذه الجريمة سلبية ، لأن نشاط الجانى فيها يتكون من فعل سلبى يتمثل فى الاهمال الجسيم أو الاخلال بواجبات الوظيفة . كما نجد أن هذه الجريمة وقتية ، لأن نشاط الجانى فيها - وهو الاهمال الجسيم أو الاخلال بواجبات الوظيفة - يحدث فى وقت محدد وينتهى بمجرد اوتكابه ، بغير حاجة الى تدخل متحدد من جانب الجانى .

كذلك نجد أن هذه الجريمة بسيطة ، لأن نشاط الجانى فيها يتكون من فعل واحد هو الاهمال الجسيم أو الاخلال بواجبات الوظيفة ، وذلك دون تكرار .

#### ٤ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوى : (من الجرائم العمدية ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المعنوى الى جرائم عمدية وجرائم غير عمدية . وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو قصد الجانى . فإذا كان نشاط الجانى متعمداً أى يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائى فالجريمة عمدية . وإذا كان نشاط الجانى غير متعمد أى لا يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائى فالجريمة غير عمدية (٥) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة الاهمال الجسيم أو الاخلال بواجبات الوظيفة ، نجد أن هذه الجريمة عمدية ، لأن نشاط الجانى فيها لا يتصور أن يتم عن طريق الخطأ غير العمدى أو عدم الاحتياط ، بل المتصور فيها أن يتم عن طريق العمد ، بتعمد الاهمال الجسيم ، أو الاخلال بواجبات الوظيفة .

---

(٤) راجع ضابط التفرقة بين الأنواع الستة من الجرائم الايجابية والسلبية ، الوقتية والمستمرة ، البسيطة والاعتيادية البند ٩ ص ٢٦ .  
(٥) راجع ضابط التفرقة بين الجرائم العمدية والجرائم غير العمدية البند ١٠ ص ٣١ .

##### ٥ - طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة :

( من الجرائم العادية ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى طبيعتها الخاصة الى جرائم القانون العام وجرائم عسكرية ، والى جرائم عادية وجرائم سياسية . وضابط التفرقة بين هذه الأنواع الأربعة هو الطبيعة الخاصة للجريمة (٦) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة الإهمال الجسيم أو الإخلال بواجبات الوظيفة ، نجد أن هذه الجريمة من جرائم القانون العام ، لأن نشاط الجاني فيها - وهو الإهمال الجسيم أو الإخلال بواجبات الوظيفة - واقع من فرد من المدنيين إخلالا بنظام المجتمع ومضالحي الأفراد فيه ، ومجرما في تشريع من التشريعات الخاصة المكمل لقانون العقوبات .

كما نجد أن هذه الجريمة من الجرائم العادية ، لأن نشاط الجاني فيها متجرد من كل عامل سياسي سواء في موضوعها أو البواعث التي تدفع الى ارتكابها ، أو الأهداف التي ترمى الى تحقيقها .

##### ٦ - طبيعة الجريمة بالنظر الى الحق المعتدى عليه :

( من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى الحق المعتدى عليه الى جرائم مضرة بالمصلحة العامة ، وجرائم مضرة بإحاد الناس . وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو عمومية أو خصوصية الضرر . فإذا كان نشاط الجاني يضر بالمصلحة العامة اضرازا أظهر من اضراجه بمصلحة فرد أو أفراد بعينهم فالجريمة من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة . وإذا كان نشاط الجاني يضر بالمصلحة الخاصة لفرد أو أفراد بعينهم أظهر من اضراجه بالمصلحة العامة فالجريمة من الجرائم المضرة بإحاد الناس (٧) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة الإهمال الجسيم أو الإخلال بواجبات الوظيفة ، نجد أن هذه الجريمة من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة ، لأن نشاط الجاني فيها - وهو الإهمال الجسيم أو الإخلال بواجبات الوظيفة - يضر

---

(٦) راجع أهمية التفرقة بين جرائم القانون العام والجرائم العسكرية ، والجرائم العادية والجرائم السياسية البند ١١ ص ٣٢ .

(٧) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم المضرة بالمصلحة العامة والجرائم المضرة بإحاد الناس البند ١٢ ص ٣٥ .

بالمصلحة العامة أظهر من اضراره بالمصلحة الخاصة للجاني ، لأنه يؤدي الى خوضى فى البناء عن طريق اهمال الموظفين المختصين بشئون التنظيم فى تطبيق قوانين المباني ، الأمر الذى يترتب عليه تعيب المباني من النواحي الهندسية والفنية والصحية وجعلها عرضة للانهار ، مما يهدد أمن وسلامة الأرواح والأموال .

### (١٧٧) الركن الشرعى للجريمة :

يعرف الفقه الركن الشرعى للجريمة بوجه عام بوجود نص فى القانون يبين الفعل المكون للجريمة ، والعقوبة التى تفرض على مرتكب الفعل . وأن يكون هذا النص نافذ المفعول فى وقت ارتكاب الفعل ، ساريا على مكان وقوعه ، وعلى شخص مرتكبه (٨) .

ويلاحظ أن جريمة الاهمال الجسيم أو الاخلال بواجبات الوظيفة من الجرائم المستحدثة سنة ١٩٨٣ ، فقد نص المشرع عليها لأول مرة فى القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ ، وذلك على التفصيل الآتى :

#### ١ - فى القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المباني الحالى :

تنص المادة ١/٢٢ و ٢ مكررا المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ الى قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« ١ - تكون العقوبة السجن مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على عشر سنوات ، وغرامة لا تقل عن ٥٠ ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة ، وذلك بالنسبة للجرائم ... »

٢ - ويعاقب بالعقوبات السابقة كل من أهمل اهمالا جسيما أو أخل بواجبات وظيفته من الأشخاص المذكورين بالمادة ١٤ من هذا القانون ، متى تترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه فى الفقرة الأولى ، .

كما تنص المادة ١٤ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« ١ - يكون للمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال

---

(٨) راجع المزيد من التأميل والتفصيل البند ١٢ ص ٣٧ .

المنظيم بالادارات المحلية » وغيرهم من العاملين الذين يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبط القضائي . ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ، ولو لم يكن مرخصا بها واثبات ما يقع بها من مخالفات واتخاذ الاجراءات المقررة فى شأنها .

٢ - وعلى الأشخاص المشار اليهم فى الفقرة السابقة التنبيه كتابة على المرخص اليهم والمشرفين على التنفيذ الى ما يحدث فى هذه الأعمال من اخلال بالأصول الفنية وسوء استخدام المواد .

٣ - وعلى الأشخاص المذكورين متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة ، وإبلاغ رئيس الإدارة المحلية المختصة بأية عقبات فى سبيل تنفيذها .

**وتقول المذكرة الايضاحية لقانون المباني الحالى فى هذا الصدد :**

« وقد خولت المادة (١٤) مديرى ومهندسى التنظيم ومساعديهم بالادارات المحلية ، وكذا غيرهم ممن يصدر بهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص ، حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام القانون ولو لم يكن مرخصا فيها ، واثبات ما يقع بها من مخالفات واتخاذ الاجراءات المقررة فى شأنها . وهذا الحق مكفول لهم باعتبارهم من مأمورى الضبط القضائي الخاص . وقد حرصت المادة المذكورة على أن يكون منع غيرهم هذه الصفة بقرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص ، بدلا من الوزير المختص وفقا لأحكام قانون الاجراءات الجنائية ، وذلك دعما للحكم المحلى وباعتبار أن المحافظ يملك سلطة الوزير بالنسبة الى شئون العاملين . كما حرصت هذه المادة على حق دخولهم الأماكن ولو لم يكن مرخصا فيها وذلك درءا لأية شبهة قد تثار فى هذا الصدد .

وأجازت المادة لمن ذكروا بها التنبيه كتابة على المرخص اليهم والمشرفين على التنفيذ الى ما يحدث فى التنفيذ من اخلال بالأصول الفنية وسوء فى استخدام المواد ، فضلا عن حق الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فى الاتصال بالجهات المختصة لاختبار مدى صلاحية هذه المواد ومطابقتها للمواصفات المقررة .

وأوجبت ذات المادة على المذكورين بها التأكد أولا بأول من تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة ، وإبلاغ رئيس الادارة المحلية المختصة بأى تعويق أو عقبات فى سبيل تنفيذها ،

حتى يكون على بينة من كل ذلك ويتخذ ما يوجب القانون من تصرف (٩) .  
ويقول تقرير اللجنة المشتركة من لجنتي الاسكان والمرافق العامة  
والتعمير ، والشئون الدستورية والتشريعية ومكتب لجنة الحكم المحلي  
والتنظيمات الشعبية ، في معرض بيان أهداف مشروع القانون ١٩٨٣/٣٠  
الآتي :

« ٥ - النص على عقوبة السجن والغرامة بالتنسبة للجرائم التي  
ترتكب بطريقة العمد أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية في  
التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ ، أو الغش في استخدام مواد  
البناء ، أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات ، مع حظر التعامل نهائيا  
مع المقاول المسند اليه التنفيذ ، وشطب اسم المهندس المصمم أو المشرف على  
التنفيذ من سجلات نقابة المهندسين ، ويعاقب بالعقوبات السابقة كل من  
أهمل أو أخل بواجبات وظيفته » .

## ٢ - في القانون ١٩٩٢/٢٥ المعدل لقانون المباني الحالي :

تنص المادة ١٣ مكررا من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ ، المضافة بالقانون  
١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« (١) ينشأ جهاز يسمى « التفتيش الفني على أعمال البناء » ، يختص  
بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة ، على أعمال الجهات الادارية المختصة  
بشئون التخطيط والتنظيم بالادارات المحلية في جميع أنحاء الجمهورية ،  
وذلك فيما يتعلق بإصدار التراخيص بإنشاء المباني أو إقامة الأعمال  
أو توسيعها أو تدعيمها أو هدمها أو اجراء أية تشطيبات خارجية .  
(٢) ويصدر بتنظيم العمل بهذا الجهاز وتبعيته وتحديد اختصاص  
العاملين فيه وسلطاتهم في ضبط المخالفات وتحديد المسؤولين عنها قرار  
من رئيس الجمهورية » .

وتنص المادة ١٤ من ذات القانون ، المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥  
على أنه :

« (١) يكون لرؤساء المراكز والمنن والأحياء والمديرين والمهندسين  
والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بوحدات الادارة المحلية ، وغيرهم

ممن يصدر تحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص « صفة الضبط القضائي » . ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ، ولو لم يكن مرخصا بها واثبات ما يقع من مخالفات ، واتخاذ الاجراءات المقررة في شأنها .

(٢) وعلى الأشخاص المشار اليهم فى الفقرة السابقة ، التنبيه كتابة على المرخص اليهم والمشرفين على التنفيذ ، الى ما يحدث فى هذه الأعمال من اخلال بالأصول الفنية وسوء استخدام المواد .

(٣) كما يكون عليهم متابعة تنفيذ شروط ترخيص البناء ، وتنفيذ الأعمال طبقا للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق ، واتخاذ الاجراءات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية ، ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة ، وابلاغ رئيس الادارة المحلية المختصة بأية عقبات فى سبيل تنفيذها ، وذلك طبقا للقواعد والاجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية .

وتنص المادة ٢٢/١ من ذات القانون ، المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« مع الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب بالحبس وبغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها حسب الأحوال ، أو بإحدى هاتين العقوبتين ، كل من يخالف أحكام المواد ٥ و ٦ مكررا و ٧ و ٨ و ٩ و ١١ و ١٢ و ١٣ و ١٤ و ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له » .

وتنص المادة ٢٢ مكررا من ذات القانون ، المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« (١) تكون العقوبة السجن مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على عشر سنوات ، وغرامة لا تقل عن ٥٠ ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة ، وذلك بالنسبة للجرائم التى ترتكب بطريق العمد أو الإهمال الجسيم ، بعدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ ، أو الغش فى استخدام مواد البناء ، أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات . وفضلا عن ذلك يحكم بحظر التعامل نهائية مع المقاول المسند اليه التنفيذ . ويشطب من سجلات نقابة المهندسين اسم المهندس المصنم أو المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال ، وذلك للمدة التى تعينها المحكمة

فى الحكم ، وفقا لظروف كل حالة على حدة • وفى حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة •

(٢) ويعاقب بالعقوبات المنصوص عليها فى الفقرة السابقة ، مع العزل من الوظيفة ، كل من العاملين المشار اليهم فى المادتين ١٣ مكررا و ١٤ من هذا القانون ، وذلك اذا أهمل أى منهم اهمالا جسيما ، أو أخل بواجبات وظيفته ، متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه فى الفقرة الأولى ، •

وتنص المادة ٢٣ مكررا (٣) من اللائحة التنفيذية لقانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ ، الصادر بقرار وزارة الاسكان ١٩٧٧/٢٣٧ ، والمضافة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« (١) يتولى مهندس التنظيم والمساعد الفنى بالجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالادارة المحلية مسئولية المرور على مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ، واثبات ما يكون بها من مخالفات •

(٢) ويثبت المختص خط سيره ونتيجة مروره والمخالفات التى تكشفته له أثناء المرور فى دفتر الأحوال الذى يسلم له • ويكون مسئولا عنه كوثيقة رسمية يدون به بيان المخالفات التى تكشفته له على وجه التحديد ، وما اتخذه فى شأن كل منها ورأيه فيما يجب أن يتخذ من اجراءات ، وعلى وجه الخصوص :

- تواجد أو عدم تواجد المهندس المشرف على التنفيذ فى موقع الأعمال أثناء التنفيذ •

- صدور أو عدم صدور ترخيص بالأعمال ، وما اذا كان الترخيص فى حالة صدوره ساريا زمنيا بالنسبة للأعمال التى تم تنفيذها •

- مدى مطابقة الأعمال للترخيص الصادر والرسومات المرفقة به •

- مدى مطابقة الأعمال للمواصفات الفنية المعمول بها •

- مدى الالتزام بقواعد الوقاية من الحريق وفقا للترخيص ،

وما تتضمنه هذه اللائحة من أحكام •

- مدى الالتزام بتنفيذ الاجراءات والاحتياطات اللازمة لوقاية وسلامة

الجيران وأملاكهم والمسارة والشوارع ، وما قد يكون فى باطن الأرض من أجهزة

ومنشآت المرافق العامة وغيرها من أخطار التنفيذ •

- مدى الالتزام بالتنبيهات الكتابية التي سبق أن صدرت عن ذات الأعمال .

- مدى تنفيذ قرارات وقف الأعمال المخالفة وقرارات والأحكام النهائية الصادرة عن ذات الأعمال .

(٣) وعلى مهندس التنظيم المختص أن يثبت كذلك ما تحرر في شأن المخالفات من تنبيهات كتابية للفرخص له والمقاول أو المشرف على التنفيذ في مواقع العمل ، عما يحدث من اخلال بالأصول الفنية وسوء استخدام المواد .

(٤) ويتم عرض دفتر الأحوال يوميا فور تدوين خط السير وما تكشف من مخالفات على الرئيس المختص ، ليؤشر فيه برأيه في نتيجة المرور ، وما يتخذ من اجراءات طبقا للقانون ، ويعاد الدفتر يوميا الى المهندس لاتخاذ اللازم في ضوء تأشير الرئيس المختص .

(٥) ويتضمن دفتر الأحوال كافة التوصيات والتوجيهات والتقارير التي يشتملها جهاز التفتيش الفني على أعمال البناء ، من خلال مباشرته لاختصاصاته المحددة بقرار انشائه .

### ٣ - في الأمر العسكري ١٩٩٢/٤ :

تنص المادة ٣/١ من الأمر العسكري ١٩٩٢/٤ ، الصادر في ١٠/٢٤/١٩٩٢ على أنه :

« يحظر ارتكاب أي فعل من الأفعال الآتية :

١ - . . . . .

٣ - عدم مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونا في تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الاشراف على التنفيذ أو في متابعته ، أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التي منح الترخيص على أساسها ، أو الغش في استخدام مواد البناء ، أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة » .

وتنص المادة ٢ من ذات الأمر العسكري على أنه :

« (١) مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أي قانون آخر ، يعاقب على مخالفة حكم المادة السابقة بالسجن مدة لا تقل عن سبع سنوات .

(٢) وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة التي لا تقل عن سبع

سنوات ، اذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر ، أو إصابة أكثر من شخص ، أو اذا ارتكب الجاني في سبيل اتمام جريمته تزويرا أو استعمال في ذلك محررا مزورا ، .

### (١٧٨) الركن المادى للجريمة :

قلنا أن الفقه يعرف الركن المادى للجريمة بوجه عام بأنه النشاط الذى يصدر عن الجاني ، متخذا مظهرا خارجيا ، ويتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب (١٠) .

وبتطبيق هذا التعريف نجد أن الركن المادى فى جريمة الاهمال الجسيم أو الاخلال بواجبات الوظيفة يتكون من ثلاثة عناصر : العنصر الاول يتعلق بالفعل المحظور وهو حصول اهمال جسيم أو اخلال ، والعنصر الثانى يتعلق بموضوع انهمية بأن ينصب الاهمال الجسيم أو الاخلال على واجبات الوظيفة ، والعنصر الثالث يتعلق بصفة الجاني بأن يكون من الأشخاص المذكورين بالمادة ١٤ . وسوف نتناول شرح هذه العناصر الثلاثة على التوالى :

#### العنصر الاول : حصول اهمال جسيم أو اخلال :

تنص المادة ٢/٢٢ مكررا المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ الى قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« يعاقب بالعقوبات السابقة كل من أهمل اهمالا جسيما أو اخل » .

وبين من هذه الفقرة أن العنصر الأول من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة الاهمال الجسيم أو الاخلال بواجبات الوظيفة هو حصول اهمال جسيم أو اخلال ، فهذا العنصر يتعلق بالفعل المحظور وهو الاهمال الجسيم أو الاخلال .

ويستفاد من المناقشات التشريعية التى دارت حول المادة ٢٢ مكررا أن المشرع لم يكتف بالاهمال العادى ، بل استلزم ارتكاب الجريمة بطريق الاهمال الجسيم الذى يصل فى هذه الحالة الى حد الفعل العمد من حيث الجسامة على حد تعبير كل من وزيرى الدولة لشتون مجلسى الشعب والشورى والتأمينات والشتون الاجتماعية (١١) .

(١٠) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٢٥ ص ٥٧ .

(١١) راجع ه ٩ ص ٥٣٣ .

ويلاحظ أن النص قد سوى بين وصفى الإهمال الجسيم أو الإخلال عند تقرير المسؤولية الجنائية ، وذلك بهدف أحكام الرقابة على ضبط مخالفات البناء ، ومواجهة التهاون في تنفيذ الكثير من الأحكام والقرارات النهائية التي ظهرت عند نظر القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ .

### **العنصر الثانى : أن ينصب الإهمال الجسيم أو الإخلال على واجبات الوظيفة :**

تنص المادة ٢/٢٢ مكررا المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ الى قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« يعاقب بالعقوبات السابقة كل من أهمل اهمالا جسيما أو أخل بواجبات وظيفته ... »

ويبين من هذه الفقرة أن العنصر الثانى من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة الإهمال الجسيم أو الإخلال بواجبات الوظيفة هو أن ينصب الإهمال الجسيم أو الإخلال على واجبات الوظيفة ، فهذا العنصر يتعلق بموضوع التهمة بأن ينصب الإهمال الجسيم أو الإخلال على واجبات الوظيفة .

وقد عدت المادة ١٤ من قانون المبانى الحالى الواجبات الوظيفية التى يشكل اهمالها الجسيم أو الإخلال بها العنصر الثانى من عناصر الجريمة وهى: دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام قانون المبانى ولو لم يكن مرخصا بها ، واثبات مايقع فى مواقع الأعمال من مخالفات : مثل انشاء المبانى الجديدة عن طريق الاستحداث أو البدء فى اقامة المبنى لأول مرة ، أو اقامة الأعمال مثل الأسوار والسيجات وما شابهها ، أعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم ، التشطيبات الخارجية مثل تغطية واجهات المبانى القائمة بالبياض بأنواعه المختلفة وتكسية واجهات المبانى القائمة بالتكسيات بأنواعها المختلفة وأعمال الحليات أو الكرنيش وذلك كله بدون ترخيص . ومثل عدم توقيع مهندس على الرسومات ، ومثل مخالفة الرسومات السابق تقديمها ، ومثل صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين ، ومثل عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة ، ومثل عدم تنفيذ البناء وفقا للأصول الفنية والرسومات ، ومثل عدم اسناد الاشراف على التنفيذ الى مهندس ، ومثل عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء ، ومثل

البناء خارج خط التنظيم ، ومثل تنفيذ قرار الازالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، ومثل عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف ، ومثل الغش فى استخدام مواد البناء ، ومثل استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات ، ومثل الامتناع عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى بالازالة أو التصحيح أو الاستكمال(١٢) .

كذلك من الواجبات الوظيفية التى عدها المادة ١٤ من قانون المباني الحال وجوب اتخاذ الاجراءات المقررة فى شأن مخالفات المباني السالفة ، والتنبيه كتابة على المرخص اليهم والمشرفين على التنفيذ الى ما يحدث فى هذه الأعمال من اخلال بالأصول الفنية وسوء استخدام المواد ، ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة وإبلاغ رئيس الادارة المحلية المختصة بأية عقبات فى سبيل تنفيذها .

### العنصر الثالث : أن يكون الجانى من الأشخاص المذكورين بالمادة ١٤ :

تنص المادة ١٤/١ من قانون المباني الحال ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« يكون لرؤساء المراكز والمدن والأحياء والمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بالوحدات المحلية ، وغيرهم من العاملين الذين يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبط القضائي » .

ويبين من هذه الفقرة أن العنصر الثالث من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة الإهمال الجسيم أو الإخلال بواجبات الوظيفة أن يكون الجانى من الأشخاص المذكورين بالمادة ١٤ ، فهذا العنصر يتعلق بصفة الجانى وهو أن يكون من الأشخاص المذكورين بالمادة ١٤ من قانون المباني الحال ١٩٧٦/١٠٦ .

وبالرجوع للمادة ١٤ من قانون المباني الحال ١٩٧٦/١٠٦ نجد أنها قد ذكرت المسئولين عن أعمال التنظيم بالوحدات المحلية وهم : رؤساء المراكز والمدن والأحياء والمديرون والمهندسون والمساعدون الفنيون القائمون بأعمال التنظيم بالادارات المحلية . فهؤلاء الأشخاص تقع عليهم المسئولية

الجنائية التى قررهما المشرع فى المادة ٢٢ مكررا فى حالة الاهمال الجسيم أو الاخلال بواجبات الوظيفة فى مراقبة وضبط مخالفات المباني التى حظرها المشرع فى هذا القانون .

ويلاحظ أن المادة ١٤ لم تحدد الجناة فى جريمة الاهمال الجسيم أو الاخلال بواجبات الوظيفة على سبيل الحصر ، فهى بعد أن مثلت لهم بالمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بالوحدات المحلية ، قالت « وغيرهم من العاملين الذين يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل . بالاتفاق مع المحافظ المختص » .

### (١٧٩) الركن المعنوى للجريمة :

يعرف الفقه الركن المعنوى للجريمة بوجه عام بأن يكون النشاط الذى يصدر عن الجانى ، ويتخذ مظهرا خارجيا ، ويتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب ، قد صدر عن ارادة آثمة ، أى نتيجة خطأ يسند لمرتكبه ، أى عن قصد جنائى .

ويعرف الفقه القصد الجنائى العام بأنه تعمد ارتكاب الجريمة كما عرفها القانون ، أى توجيه الارادة لاحداث أمر يعاقب عليه القانون عن علم بالفعل ، ومع العلم بتحريمه قانونا . فهو يتكون من عنصرين : الأول ارادة الفعل المكون للجريمة عن علم بحقيقته . والثانى العلم بأن القانون يحرم الفعل ويعاقب عليه . وتوافر العنصرين لازم لوجود القصد الجنائى ، غير أنه العنصر الثانى مفترض فى حق الفاعل ، فلا يقبل منه الاعتذار بجهل القانون (١٣) .

ويعرف الفقه القصد الجنائى الخاص بأن القانون يستلزم فى بعض الجرائم أن يكون مرتكبها قد انصرف نية فى مقارفة الأفعال المادية المكونة لها الى غاية معينة ، أو يكون قد دفعه اليها باعث خاص ، أو يكون القصد الخاص لازما لوجود الجريمة بوصف معين بحيث يكون الفعل نفسه مجردا عن هذا القصد الخاص جريمة أخرى يكتفى فيها بالقصد العام السالف (١٤) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة الاهمال الجسيم أو الاخلال بواجبات

(١٣) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٣٩٠ .

(١٤) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٣٩٠ .

الوظيفة نجد أن القصد الجنائي العام مفترض في تلك الجريمة . ذلك أن المشرع وإن لم ينص صراحة على المسئولية المفترضة في هذه الجريمة في المادة ٢/٢٣ مكرر المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ إلى قانون المباني الحال ١٩٧٦/١٠٦ ، فقد افترض المشرع توافر القصد الجنائي العام من مجرد الإهمال الجسيم أو الإخلال بواجبات الوظيفة .

كذلك يوجب المشرع توافر القصد الجنائي الخاص لتحقيق أركان هذه الجريمة ، حيث استلزم ارتكابها بوصف الإهمال الجسيم حتى يكون الفعل الجنائي المنصوص عليها بالمادة ٢/٢٢ مكرراً .

### (١٨٠) العقوبة المقررة للجريمة - حالة (١٥) :

## المبحث الخامس عشر جريمة عدم الإبقاء على لافتة الأعمال المخالفة في مكانها واضحة البيانات

### (١٨١) النصوص القانونية :

تنص المادة ١٥ من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ ، المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« (١) توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري ، ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ، يتضمن بيانا بهذه الأعمال . ويعلن الى ذوى الشأن بالطريق الإداري . فاذا تعذر اعلان أيهم لشخصه ، يتم الاعلان بايداع نسخة من القرار بمقر الادارة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار ، ويخطر بذلك الايداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

(٢) ويكون للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم اتخاذ ما تراه من اجراءات تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة ، أو اقامة أى أعمال بناء جديدة فيها . كما يكون لها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة في ارتكاب المخالفة ، بشرط عدم الاضرار بحقوق الغير حسن النية ، ولمدة لا تزيد على أسبوعين ، ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك . وفي جميع الأحوال تضع الجهة الادارية المختصة لافتة في مكان ظاهر بموقع العقار ، مبينا بها الأعمال المخالفة وما اتخذ في شأنها من اجراءات أو قرارات .

(٣) ويكون المالك مسئولاً عن ابقاء هذه اللافتة في مكانها واضحة البيانات ، الى أن يتم تصحيح المخالفة أو ازالتها .

وتنص المادة ٢٢/٥ مكررا (٢) من ذات القانون ، المضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب بالحبس لمدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر ، وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على ألف جنيه ، أو باحدى هاتين العقوبتين ، كل من ارتكب احدى الأفعال الآتية :

١ - . . . . .  
٥ - عدم ابقاء اللافتة المنصوص عليها في المادة ١٥ في مكانها  
واضحة البيانات » .

وتنص المادة ٢٣ مكررا (٢) من اللائحة التنفيذية لقانون المباني  
١٩٧٦/١٠٦ ، الصادرة بقرار وزارة الاسكان ١٩٧٧/٢٣٧ ، المضافة  
بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« (١) عند وقوع مخالفة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ،  
أو هذه اللائحة ، أو ترخيص البناء ، توقف الأعمال حتى يتم تصحيح  
المخالفة ، وتوضع لافتة في مكان ظاهر من الواجهة الأمامية للبناء ، وتكون  
مصنوعة من مادة مناسبة قوية التحمل بمقياس ١٠٠ سم × ١٢٠ سم ،  
تطلى ببوية الزيت أو البلاستيك باللون الأحمر ، يبين عليها الأعمال  
المخالفة والاجراءات أو القرارات التي اتخذت بشأنها ، وذلك وفقا للنموذج  
المرفق لهذا القرار ، وتكتب باللون الأبيض بحروف واضحة تسهل  
قراءتها . . . . . »

(٢) وتثبت اللافتة بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضي بطريقة  
فنية سليمة .

(٣) ويكون المالك مسئولاً عن ابقاء هذه اللافتة في مكانها واضحة  
البيانات الى أن يتم تصحيح المخالفة أو ازالتها ، مع وضع الحراسة اللازمة  
على موقع الأعمال المخالفة لحين تصحيحها ، وذلك على نفقة المالك خصما من  
قيمة خطاب الضمان . ولا يسمح باستئناف الأعمال الا بعد استكمال قيمة  
خطاب الضمان » .

(١) تضع الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم هذه اللافتة فى مكان ظاهر فى الواجهة الامامية للبناء .

وتكون مصنوعة من مادة مناسبة قوية التحمل بمقياس ١٠٠ × ١٢٠ سم تطلّى ببوية الزيت أو البلاستيك باللون الأحمر ، وتكتب البيانات باللون الأبيض ، وتثبت بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضى بطريقة فنية سليمة .

ويكون المالك مسئولاً عن ابقاء هذه اللافتة فى مكانها واضحة البيانات ، الى أن يتم تصحيح المخالفة أو ازالتها .

## المبحث السادس عشر جريمة عدم تنفيذ قرار الازالة أو تصحيح الأعمال المخالفة

### (١٨٢) النصوص القانونية :

تنص المادة ١٧ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المستبدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« ١ - على ذوى الشأن أن يبادروا الى تنفيذ القرار الصادر بازالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة المناسبة التى تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، ويخطر بذلك ذو الشأن بكتاب موصى عليه .

٢ - فاذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون اتمامه ، قامت الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد اليه . ويتحمل المخالف جميع النفقات ، وتحصل منه بطريق الحجز الادارى .

٣ - وللجهة المذكورة فى سبيل تنفيذ الازالة أن تخلى بالطريق الادارى المبنى من شاغليه ان وجدوا ، دون حاجة الى أية اجراءات قضائية .

٤ - واذا اقتضت أعمال التصحيح اخلاء المبنى مؤقتا من كل أو بعض شاغليه ، فيتم ذلك بالطريق الادارى مع تحرير محضر بأسمائهم . وتعتبر العين خلال المدة التى يستغرقها التصحيح فى حيازة المستأجر قانونا ، دون أن يتحمل قيمة الأجرة عن تلك المدة .

٥ - ولشاغلي البناء الحق فى العودة اليه فور انتهاء أعمال التصحيح ، دون حاجة الى موافقة المالك ، ويتم ذلك بالطريق الادارى فى حالة امتناعه . ما لم يكن الشاغل قد أبدى رغبته كتابة فى انتهاء عقد الايجار ، .

كما تنص المادة ١/٢٢ من ذات القانون المستبدلة بالقانون ٢٥/١٩٩٢ على أنه :

« مع عدم الاخلال بأية عقوبة اشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى

قانون آخر ، يعاقب بالحبس وبغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بأحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٦ مكررا ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له ، (١) .

(١) راجع الملزقات الآتية :

- الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٣٥٠ .
- الأستاذ رفعت عكاشة المرجع السابق ص ٧٨ .
- الأستاذ معوض عبد التواب المرجع السابق ص ٩٨ .

## المبحث السابع عشر جريمة استئناف الأعمال الموقوفة بالطريق الإداري

### (١٨٣) تمهيد :

ندرس في هذا المبحث جريمة استئناف الأعمال الموقوفة ، وتشمل خطة الدراسة البنود الآتية :

تعريف الجريمة ، طبيعة الجريمة ، الركن الشرعي للجريمة ، الركن المادي للجريمة ، الركن المعنوي للجريمة ، العقوبة المقررة للجريمة ، القواعد الخاصة بالتصالح ، التطبيقات العملية للجريمة .

### (١٨٤) تعريف الجريمة :

جرى قانون المباني الحالي ١٠٦/١٩٧٦ مجرى قانون العقوبات العام ، فلم يعرف جريمة استئناف الأعمال الموقوفة ، وذلك اكتفاء بالنص الذي جرم الفعل ، ثم بيان العقوبة المقررة للجريمة (١) .

ويمكن تعريف جريمة استئناف الأعمال الموقوفة بأنها الجريمة التي يقوم فيها الجاني باستئناف الأعمال التي سبق وقفها بالطريق الإداري رغم اعلانه بذلك سواء لشخصه أو بإيداع نسخة من القرار بمقر الإدارة المحلية المختصة وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار ، مع لصق نسخة من قرار الوقف بموقع العقار محل المخالفة ( المادتان ٢/٢٢ و ٤/٢٤ من قانون المباني الحالي ١٠٦/١٩٧٦ المستبدلة بالقانون ٢٥/١٩٩٢ ) .

### (١٨٥) طبيعة الجريمة :

١ - طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية :  
( من نوع الجرح ) :

---

(١) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٥ ص ٢٣ .

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى جسامتها النسبية الى ثلاثة أنواع هي : الجنائيات والجناح والمخالفات ( المادة ٩ عقوبات ) . وضابط للفرقة بين هذه الأنواع هو العقوبة الأصلية المقررة فى القانون للجريمة . فإذا كان العقاب المقرر للجريمة مما نص عليه المادة ١٠ عقوبات فهى جناية . وإذا كان العقاب مما نص عليه فى المادة ١١ عقوبات فهى جنحة . وإذا كان العقاب مما نص عليه فى المادة ١٢ عقوبات فهى مخالفة (٢) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة استئناف الأعمال الموقوفة ، نجد أن العقوبة الأصلية التى قررها القانون لتلك الجريمة هى عقوبة الحبس والغرامة ، ومن ثم فتتحدد الجريمة بأنها جنحة ( المادة ٢٢/٢ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ) .

## ٢ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعى :

( مجرمة فى تشريع خاص ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها الشرعى الى جرائم ينص عليها قانون العقوبات العام ١٩٣٧/٥٨ ، وإلى جرائم تنص عليها التشريعات الجنائية الخاصة . ذلك أن النصوص المقررة للجرائم والعقوبات إنما ترد فى مواضع عديدة من التشريع ، فمنها ما نص عليه فى مجموعة تقانون العقوبات ، ومنها ما ينص عليه فى تشريعات خاصة تنظم موضوعات شتى تملئها الحاجات المتجددة للمجتمع (٣) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة استئناف الأعمال الموقوفة ، نجد أن تجريمها ورد فى تشريع خاص ، هو القانون ١٩٧٦/١٠٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقوانين ١٩٨٣/٣٠ و ١٩٨٤/٥٤ و ١٩٨٦/٩٩ .

## ٣ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادى :

( ايجابية - مستمرة - بسيطة ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المادى أى الفعل أو الامتناع الذى يعاقب عليه القانون الى ستة أنواع : جرائم ايجابية وجرائم

(٢) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٦ ص ٢٤ .

(٣) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم الواردة فى قانون العقوبات والجرائم الواردة فى التشريعات الجنائية الخاصة البند ٨ ص ٢٦ .

سلبية ، جرائم وقتية وجرائم مستمرة ، جرائم بسيطة وجرائم اعتياد .  
وضابط التفرقة بين النوعين الأول والثاني هو مظهر نشاط الجاني المعاقب  
عليه . وضابط التفرقة بين النوعين الثالث والرابع هو توقيت أو استمرار  
نشاط الجاني . وضابط التفرقة بين النوعين الخامس والسادس هو وحدة  
أو تكرار نشاط الجاني<sup>(٤)</sup> .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة استثناء الأعمال الموقوفة ، نجد أن  
هذه الجريمة ايجابية ، لأن نشاط الجاني فيها يتكون من فعل ايجابي يتمثل  
في قيام الجاني باستثناء الأعمال التي سبق وقفها بالطريق الإداري رغم  
إعلانه بذلك .

كما نجد أن هذه الجريمة مستمرة ، لأن نشاط الجاني فيها - وهو  
استثناء الأعمال الموقوفة - يتكون من فعل مستمر يحتاج إلى تدخل متجدد  
من جانب الجاني .

كذلك نجد أن هذه الجريمة بسيطة ، لأن نشاط الجاني فيها يتكون من  
فعل واحد هو استثناء الأعمال التي سبق وقفها بالطريق الإداري رغم إعلانه  
بذلك دون تكرار .

#### ٤ - طبيعة الجريمة بالنظر إلى ركنها المعنوي : ( من الجرائم العمدية ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر إلى ركنها المعنوي إلى جرائم  
عمدية وجرائم غير عمدية . وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو قصد  
الجاني . فإذا كان نشاط الجاني متعمداً أي يتطلب القانون فيه توافر القصد  
الجنائي فالجريمة عمدية . وإذا كان نشاط الجاني غير متعمد أي لا يتطلب  
القانون فيه توافر القصد الجنائي فالجريمة غير عمدية<sup>(٥)</sup> .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة استثناء الأعمال الموقوفة ، نجد أن  
هذه الجريمة عمدية ، لأن نشاط الجاني فيها لا يتصور أن يتم عن طريق الخطأ  
غير العمدى أو عدم الاحتياط ، بل المتصور فيها أن يتم عن طريق العمد ،  
بتعمد استثناء الأعمال التي سبق وقفها بالطريق الإداري رغم إعلانه  
بذلك .

---

(٤) راجع ضابط التفرقة بين الأنواع الستة من الجرائم الايجابية والسلبية ، الوقتية  
والمستمرة ، البسيطة والاعتيادية البند ٩ ص ٢٦ .

(٥) راجع ضابط التفرقة بين الجرائم العمدية والجرائم غير العمدية البند ١٠ ص ٣١ .

**٥ - طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة :**  
( من الجرائم العادية ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى طبيعتها الخاصة الى جرائم  
القانون العام وجرائم عسكرية ، والى جرائم عادية وجرائم سياسية .  
وضابط التفرقة بين هذه الأنواع الأربعة هو الطبيعة الخاصة للجريمة (٦) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة استئناف الأعمال الموقوفة ، نجد أن  
هذه الجريمة من جرائم القانون العام ، لأن نشاط الجاني فيها - هو استئناف  
الأعمال التي سبق وقفها بالطريق الإداري رغم اعلانه بذلك - واقع من فرد  
من المدنيين اخلايا بنظام المجتمع ومصالح الأفراد فيه ، ومجرما في تشريع  
من التشريعات الخاصة المكملة لقانون العقوبات .

كما نجد أن هذه الجريمة من الجرائم العادية ، لأن نشاط الجاني فيها  
متجرد من كل عامل سياسى سواء فى موضوعها أو البواعث التي تدفع الى  
ارتكابها ، أو الأهداف التي ترمى الى تحقيقها .

**٦ - طبيعة الجريمة بالنظر الى الحق المعتدى عليه :**  
( من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى الحق المعتدى عليه الى  
جرائم مضرة بالمصلحة العامة وجرائم مضرة بأحد الناس . وضابط التفرقة  
بين هذين النوعين هو عمومية أو خصوصية الضرر . فإذا كان نشاط الجاني  
يضر بالمصلحة العامة اضرارا أظهر من اضراره بمصلحة فرد أو أفراد بعينهم  
فالجريمة من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة . وإذا كان نشاط الجاني يضر  
بالمصلحة الخاصة لفرد أو أفراد بعينهم أظهر من اضراره بالمصلحة العامة  
فالجريمة من الجرائم المضرة بأحد الناس (٧) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة استئناف الأعمال الموقوفة ، نجد أن  
هذه الجريمة من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة ، لأن نشاط الجاني - وهو  
استئناف الأعمال التي سبق وقفها بالطريق الإداري رغم اعلانه بذلك -

---

(٦) راجع أهمية التفرقة بين جرائم القانون العام والجرائم العسكرية ، والجرائم العادية  
والجرائم السياسية البند ١١ ص ٣٢ .

(٧) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم المضرة بالمصلحة العامة والجرائم المضرة بأحد الناس  
البند ١٢ ص ٣٥ .

يضر بالمصلحة العامة أظهر من اضراره بالمصلحة الخاصة للجاني ، لأنه يؤدي الى فوضى فى البناء ، والاستهانة بأحكام القانون عند بناء المساكن المخالفة التى صدر قرار بإيقافها .

### (١٨٦) الركن الشرعى للجريمة :

يعرف الفقه الركن الشرعى للجريمة بوجه عام بوجود نص فى القانون يبين الفعل المكون للجريمة ، والعقوبة التى تفرض على مرتكب الفعل . وأن يكون هذا النص نافذ المفعول فى وقت ارتكاب الفعل ، ساريا على مكان وقوعه ، وعلى شخص مرتكبه (٨) .

ويلاحظ أن جريمة استئناف الأعمال الموقوفة من الجرائم المستحدثة سنة ١٩٨٣ ، فقد نص المشرع عليها لأول مرة فى القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ ، وذلك على النحو الآتى :

فى القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المباني الحالى :

تنص المادة ٢/٢٢ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« ومع عدم الاخلال بحكم المادة ٢٤ يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تجاوز خمس سنوات كل من يستأنف أعمالا سبق وقفها بالطريق الإدارى ، رغم اعلانه بذلك على الوجه المبين فى المادة ١٥ ، »

وتنص المادة ١/٢٤ و ٤ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« ١ - يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى للجهة المختصة من ازالة أو تصحيح أو استكمال . وذلك بعد انتهاء المدة التى تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى لتنفيذ الحكم أو القرار . »

٤ - كما تسرى أحكام هذه الغرامة فى حالة استئناف الأعمال الموقوفة ، وذلك عن كل يوم اعتبارا من اليوم التالى لاعلان ذوى الشأن بقرار الايقاف . »

(٨) راجع المزيد من التاصيل والتفصيل البند ١٤ ص ٣٧ .

كما تنص المادة ١٥ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة  
بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« ١ - توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإدارى ، ويصدر بالوقف.  
قرار مسبب من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بيانا بهذه.  
الأعمال ، ويعلن الى ذوى الشأن بالطريق الإدارى . فاذا تعذر اعلان أيهم  
لشخصه يتم الاعلان بإيداع نسخة من القرار بمقر الادارة المحلية وقسم  
الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ، ويخطر بذلك الايداع  
بكتاب موصى عليه .

(٢) ويكون للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم اتخاذ ما تراه من  
اجراءات تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة أو اقامة أى أعمال بناء جديدة.  
فيها . كما يكون لها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب  
المخالفة ، بشرط عدم الاضرار بحقوق الغير حسن النية ، ولمدة لا تزيد على  
أسبوعين ، ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك . وفى جميع الأحوال تضع  
الجهة الادارية المختصة لافتة فى مكان ظاهر بموقع العقار مبينا فيها الأعمال  
المخالفة ، وما اتخذ فى شأنها من اجراءات أو قرارات .

(٣) ويكون المالك مسئولاً عن ابقاء هذه اللافتة فى مكانها واضحة  
البيانات ، الى أن يتم تصحيح المخالفة أو ازالتها ، (٩) .

## (١٨٧) الركن المادى للجريمة :

قلنا أن الفقه يعرف الركن المادى للجريمة بوجه عام بأنه النشاط  
الذى يصدر عن الجانى ، متخذاً مظهراً خارجياً ، ويتدخل من أجله القانون  
بتقرير العقاب (١٠) .

وبتطبيق هذا التعريف نجد أن الركن المادى فى جريمة استئناف  
الأعمال الموقوفة يتكون من ثلاثة عناصر : العنصر الأول يتعلق بالفعل المحظور  
وهو استئناف الأعمال ، والعنصر الثانى يتعلق بموضوع التهمة وهو أنه  
تكون الأعمال موقوفة ، والعنصر الثالث يتعلق بمناسبة الجريمة وهو أنه  
تكون الأعمال موقوفة بالطريق الإدارى . وسوف نتناول شرح هذه العناصر  
الثلاثة على التوالى :

(٩) نقض جنائى ١٢ ١٩٦٠/١ مجموعة محكمة النقض ١١ - ١ - ٤٠ - ٧ .

(١٠) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل اليند ٢٥ ص ٥٧ .

### العنصر الأول : استئناف الأعمال :

تنص المادة ٢/٢٢ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« ومع عدم الإخلال بحكم المادة ٢٤ يعاقب ٠٠٠ كل من يستأنف أعمالاً ٠٠٠ » .

ويبين من هذه الفقرة أن العنصر الأول من العناصر المكونة للركن المادي لجريمة استئناف الأعمال الموقوفة هو استئناف الأعمال ، فهذا العنصر يتعلق بالفعل المحظور وهو استئناف الأعمال .

ويقصد بالاستئناف هنا البدء من جديد في استكمال الأعمال الناقصة . والفرض أنه تبين للجهة الإدارية المختصة أن الأعمال مخالفة للقانون ، فتم وقفها بالطريق الإداري . فإذا جاء المتهم وبدأ من جديد في استكمال بناء الأعمال الناقصة أي استأنف العمل فيها فيكون قد توافر في حقه العنصر الأول من العناصر المكونة للركن المادي للجريمة .

ويقصد بالأعمال هنا المجموعات الأربع من أعمال البناء التي رايناها عند الكلام عن الركن المادي لجريمة البناء بدون ترخيص وهي : المجموعة الأولى إنشاء المباني الجديدة عن طريق الاستحداث أو البدء في إقامة المبنى لأول مرة ، والمجموعة الثانية إقامة الأعمال مثل الأسوار والسيارات وما شابهها ، والمجموعة الثالثة أعمال التوسيع أو التعلية أو التدعيم أو الهدم للمباني القائمة ، والمجموعة الرابعة التشطيبات الخارجية مثل تغطية واجهات المباني القائمة بالبياض بأنواعه المختلفة ، وتكسية واجهات المباني القائمة بالبياض بأنواعه المختلفة ، وأعمال الحليات أو الكرائيش (١) .

### العنصر الثاني : أن تكون الأعمال موقوفة :

تنص المادة ٢/٢٢ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« ومع عدم الإخلال بحكم المادة ٢٤ يعاقب ٠٠٠ كل من يستأنف أعمالاً سبق وقفها ٠٠٠ » .

ويقصد بالأعمال الموقوفة هنا الأعمال الناقصة غير المستكملة .

---

(١) راجع البند ٢٥ من ٥٧ .

وبمعنى آخر هي الأعمال التي بدىء في تنفيذها لأول مرة ، ثم تبين للجهة الادارية المختصة أن هذه الأعمال مخالفة للقانون ، فتم وقفها بالطريق الادارى . ففى هذه الحالة توصف بالأعمال الموقوفة أو الأعمال التي سبق وقفها على حد تعبير النص .

فإذا كان المتهم قد قام بأعمال الحفر الخاصة بالأساسات وتوقف حتى يتم شطف المياه الجوفية وجفاف الأرض ، ثم استأنف دق خوازيق الأساسات وصيها " أو كان قد قام بصب الأعمدة والأسقف الخرسانية للمبنى وتوقف حتى يتم جفافها ، ثم استأنف أعمال البناء والتعليق ، ففى هذه الحالات لا يصدق على هذه الأعمال وصف الأعمال الموقوفة التي تشكل العنصر الثانى من العناصر المكونة للركن المادى للجريمة ، لأن توقف الأعمال هنا يرجع الى أسباب فنية هندسية ، ولا يرجع الى مخالفة القانون ووقفها بالطريق الادارى .

### العنصر الثالث : أن تكون الأعمال موقوفة بالطريق الادارى :

تنص المادة ٢٢/٢ من قانون المباني الحالى ١٠٦/١٩٧٦ المعدلة بالقانون ٣٠/١٩٨٣ على أنه :

« ومع عدم الإخلال بحكم المادة ٢٤ يعاقب ... كل من يستأنف أعمالاً سبق وقفها بالطريق الادارى رغم اعلانه بذلك على الوجه المبين فى المادة ١٥ » .  
ويبين من هذه الفقرة أن العنصر الثالث من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة استئناف الأعمال الموقوفة هو أن تكون الأعمال الموقوفة بالطريق الادارى . فهذا العنصر يتعلق بمناسبة الجريمة وهي أن تكون الأعمال موقوفة بالطريق الادارى .

فيجب أن تكون الأعمال موقوفة بالطريق الادارى . وتختص بهذا الوقف الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، والتي يتعين عليها أن تصدر قرارا مسببا يتضمن بياناً بالأعمال الموقوفة . ويعلن هذا القرار الى ذوى الشأن بالطريق الادارى على النحو المبين فى المادة ١٥ من قانون المباني الحالى . وقد حددت هذه المادة ثلاث طرق للاعلان الادارى المطلوب :

١ - الاعلان الشخصى للقرار ، فيبدأ الاعلان لشخص صاحب الشأن .

٢ - ايداع القرار ، فإذا تعذر الاعلان للشخص لأى سبب ، يتم ايداع

نسخة من القرار بمقر الادارة المحلية المختصة وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار ، ويخطر بذلك الايداع بكتاب موصى عليه .  
٣- لصق القرار ، فقد حرص المشرع على التأكد من تمام الاعلان المطلوب ، وأوجب في جميع الأحوال السابقة لصق نسخة من القرار بنموذج العقار محل المخالفة ( المادة ١٥ من قانون المباني الحالي ) .

ويلاحظ أن القرار الذي تصدره الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بوقف الأعمال المخالفة هو قرار اداري - باعتبار أنه افصح الادارة عن ارادتها الملزمة بما لها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح ، وذلك بقصد احداث مركز قانوني معين ، متى كان ممكنا وجائزا قانونا وكان الباعث عليه ابتغاء مصلحة عامة (١٢) - ومن ثم فهو يخضع لأحكام القواعد العامة في القانون الاداري ولولاية القضاء الاداري ( المادة ١٨ من قانون المباني الحالي المعدلة ، والمادة ١٤/١٠ من قانون مجلس الدولة ١٩٧٢/٤٧ ) .

### (١٨٨) الركن المعنوي للجريمة :

يعرف الفقه الركن المعنوي للجريمة بوجه عام بأن يكون النشاط الذي يصدر عن الجاني ، ويتخذ مظهرا خارجيا ، ويتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب ، قد صدر عن ارادة آثمة ، أي نتيجة خطأ يسند الى مرتكبه ، أي عن قصد جنائي .

ويعرف الفقه القصد الجنائي بأنه تعمد ارتكاب الجريمة كما عرفها القانون ، أي توجيه الإرادة لاحداث أمر يعاقب عليه القانون عن علم بالفعل ، ومع العلم بتحريمه قانونا . فهو يتكون من عنصرين : الأول ارادة الفعل المكون للجريمة عن علم بحقيقته . والثاني العلم بأن القانون يحرم الفعل ويعاقب عليه . وتوافر العنصرين لازم لوجود القصد الجنائي ، غير أن العنصر الثاني مفترض في حق الفاعل ، فلا يقبل منه الاغتذار بجهل القانون (١٣) .

(١٢) المحكمة الادارية العليا ١٩٥٧/٤/١٣ مجموعة المكتب الفني ٢ - ٨٨٦ .

- المحكمة الادارية العليا ١٩٥٧/١٢/٧ مجموعة المكتب الفني ٣ - ٢٣٠ .

- محكمة القضاء الاداري ١٩٥٤/٤/٦ مجموعة المكتب الفني ٨ - ٤٠١ .

- محكمة القضاء الاداري ١٩٥٦/٢/٧ مجموعة المكتب الفني ١٠ - ١٩٤ .

- محكمة القضاء الاداري ١٩٥٦/٤/٢٤ مجموعة المكتب الفني ١٠ - ٣٠٨ .

- محكمة القضاء الاداري ١٩٥٦/٦/٢٦ مجموعة المكتب الفني ١٠ - ٣٧٣ .

- محكمة القضاء الاداري ١٩٦٠/٨/٢٨ مجموعة المكتب الفني ١٤ - ٢١٢ .

(١٣) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٦٥ ص ١٦٣ .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة استئناف الأعمال الموقوفة ، نجد أن القصد الجنائي مفترض في تلك الجريمة . ذلك أن المشرع وإن لم ينص صراحة على المسئولية المفترضة في هذه الجريمة في المادة ٢/٢٢ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ، فقد افترض المشرع توافر القصد الجنائي العام ، ولا يستلزم توافر القصد الجنائي الخاص لتحقيق أركان هذه الجريمة .

### (١٨٩) العقوبة المقررة للجريمة :

- ( ١ - الحبس من ثلاث الى خمس سنوات ) .
  - ( ٢ - الغرامة من جنيه الى عشرة جنيهات عن كل يوم ) .
- يعرف الفقه العقوبة بوجه عام بأنها الجزاء الذي يفرضه القانون لمصلحة الهيئة الاجتماعية على كل من يثبت ارتكابه جريمة (١٤) .

وبتطبيق هذا التعريف نجد أن العقوبة المقررة لجريمة استئناف الأعمال الموقوفة تتمثل في الجزاء الذي يفرضه المشرع لمصلحة الهيئة الاجتماعية في المادتين ٢/٢٢ و ٤/٢٤ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانونين ١٩٨٣/٣٠ و ١٩٨٤/٥٤ على الجاني الذي يثبت ارتكابه تلك الجريمة .

وتنص المادة ٢/٢٢ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« ومع عدم الاخلال بحكم المادة ٢٤ يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تجاوز خمس سنوات كل من يستأنف أعمال سبق وقفها بالطريق الإداري ، رغم اعلانه بذلك على الوجه المبين في المادة ١٥ » .

كما تنص المادة ٢/٢٤ من ذات القانون على أنه :

« ١ - يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي للجهة المختصة من ازالة أو تصحيح أو استكمال . وذلك بعد انتهاء المدة التي تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلي لتنفيذ الحكم أو القرار .

---

(١٤) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٦٨ ص ١٦٧ .

٢ - وتتعدد الغرامة بتعدد المخالفات ، ولا يجوز الحكم بوقف تنفيذ هذه الغرامة .

٣ - . . . . .

٤ - كما تسرى أحكام هذه الغرامة في حالة استئناف الأعمال الموقوفة، وذلك عن كل يوم اعتبارا من اليوم التالي لإعلان ذوى الشأن بقرار الإيقاف .

٥ - ولا تسرى أحكام هذه المادة على المخالفات التى اتخذت فى شأنها الاجراءات الجنائية فى تاريخ سابق على تاريخ العمل بهذا القانون ، .

### ويستفاد من هاتين المادتين الآتى :

١ - أن المشرع شدد العقوبة المقررة لجريمة استئناف أعمال الموقوفة المنصوص عليها فى الفقرة الثانية من المادة ٢٢ عن جرائم المباني الأخرى المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من ذات المادة . وفى الفقرة الأولى حدد عقوبة الحبس من يوم الى ثلاث سنوات ، وفى الفقرة الثانية من ثلاث سنوات الى خمس سنوات . وفى الفقرة الأولى الغرامة نسبية لا تتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال ، وفى المادة ٢٤ غرامة مستمرة عن كل يوم اعتبارا من اليوم التالي لإعلان ذوى الشأن بقرار الإيقاف . وفى الفقرة الأولى التخيير بين عقوبتي الحبس أو الغرامة النسبية ، وفى الفقرة الثانية الحبس وجوبى والغرامة تتعدد بتعدد المخالفات . فى الفقرة الأولى يجوز وقف تنفيذ الغرامة طبقا للقواعد العامة فى قانون العقوبات ، وفى المادة ٢/٢٤ لا يجوز الحكم بوقف تنفيذ الغرامة .

٢ - أن العقوبة الأصلية المقررة للجريمة التامة هى الحبس وحده الأدنى ثلاث سنوات وحده الأقصى خمس سنوات (المادة ٢/٢٢) . والغرامة المستمرة من جنيه الى عشرة جنيهات عن كل يوم اعتبارا من اليوم التالي لإعلان ذوى الشأن بقرار الإيقاف ( المادة ١/٢٤ و ٤ ) .

٣ - أن المشرع لم ينص على تخيير القاضى بين الحكم بعقوبتي الحبس والغرامة أو باحدى هاتين العقوبتين ، ومن ثم فيجب الجمع بينهما معا .

٤ - أن المشرع لم يترك أمر تنفيذ عقوبة الغرامة للقواعد العامة فى قانون العقوبات حيث يجوز الحكم بوقف تنفيذها ( المادة ٥٥ ) ، بل تدخل بالنص الصريح على أنه لا يجوز الحكم بوقف تنفيذ هذه الغرامة (المادة ١/٢٤) .

٥ - أن المشرع لم يترك أمر تعدد الغرامة للقواعد العامة فى قانون

العقوبات ( المادة ٣٢ ) ، بل تدخل بالنص الصريح على أن تتعدد انغرامة  
بتعدد المخالفات ( المادة ٢/٢٤ ) .

٦ - أن المادة ٢/٢٢ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة  
بالقانون ١٩٨٣/٣٠ لم تنص على عقاب الشروع فى جريمة استئناف الأعمال  
الموقوفة ، ومن ثم فلا يمكن تجريمه طبقا للقواعد العامة فى قانون العقوبات  
( المادة ٤٧ ) ، وعلى ذلك فان هذه الجريمة لا تقع الا تامة .

٧ - ينعقد الاختصاص النوعى بنظر جريمة استئناف الأعمال الموقوفة  
لمحكمة الجناح الجزئية - محكمة جناح البلدية كما فى القاهرة والاسكندرية -  
وذلك بعد أن تحددت طبيعتها بالنظر الى جسامتها النسبية طبقا للقواعد  
العامة فى قانون العقوبات بأنها من نوع الجناح ( المادة ٢١٥ أ . ج ) ( ١٥ ) .

٨ - ينعقد الاختصاص المحلى بنظر جريمة استئناف الأعمال الموقوفة  
لأى الأماكن الثلاثة الآتية : المكان الذى وقعت فيه الجريمة أى محكمة الجناح  
الجزئية الواقع فى دائرتها العقار المخالف ، أو المكان الذى يقيم فيه المتهم ،  
أو المكان الذى يقبض فيه على المتهم طبقا للقواعد العامة ( المادة ٢١٧ أ . ج ) .

٩ - أنه يجوز للمضروء الادعاء المدنى فى جريمة استئناف الأعمال  
الموقوفة ، ان كان ثمة ضرر قد أصابه من ذلك ، طبقا للقواعد العامة فى قانون  
الاجراءات الجنائية ( المادة ٢٧ أ . ج ) .

١٠ - أنه يجوز الطعن فى الحكم الصادر فى جريمة استئناف الأعمال  
الموقوفة من محكمة الجناح الجزئية بكافة الطرق المقررة للطعن فى الأحكام  
الجنائية سواء كان من طرق الطعن العادية ( الاستئناف ) ، أو من طرق الطعن  
غير العادية ( النقض وإعادة النظر ) ، وذلك طبقا للقواعد العامة فى قانون  
الاجراءات الجنائية ( المواد ٤٠٢ و ٤٤١ أ . ج و ٣٠ من القانون ١٩٥٩/٥٧ ) .

( ١٩٠ ) القواعد الخاصة بالتصالح - احالة ( ١٦ ) :

( ١٩١ ) التطبيقات العملية للجريمة :

نورد هنا بعض التطبيقات العملية لجريمة استئناف الأعمال الموقوفة

( ١٥ ) راجع البند ١٨٥ ص ٥٠٩ .

- راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٧ ص ٢٤ .

( ١٦ ) راجع الشرح بمزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٧١ ص ١٧٩ .

- راجع الشرح بمزيد من الايجاز البند ١١٦ ص ٣٤٠ .

التي أمكننا التوصل إليها ، وذلك على النحو الآتي :

### ١ - القواعد العامة كانت تؤدي إلى الغرض المقصود من هذه الجريمة \*

قلنا أن القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ وان كان قد نص لأول مرة على جريمة استئناف الأعمال الموقوفة كجريمة مستقلة بذاتها وأفرد لها عقوبة مشددة بالجس والغرامة ، إلا أن القواعد العامة كانت تؤدي إلى الغرض المقصود من هذه الجريمة . فإذا ارتكب المتهم جريمة البناء بدون ترخيص في تاريخ معين ، وحوكم من أجلها ، ثم عاد يستأنف البناء بعد ذلك ، فهو يرتكب فعلا جديدا وليد إرادة إجرامية انبعثت لمناسبة الفعل الإجرامي الجديد ، ولا يجوز قانونا ادماج البناء المستأنف فيما سبقه ، وإن تحقق التماثل بينهما (١٧) . ومثال ذلك :

اتهمت النيابة العامة الطاعن بأنه : أولا : أقام بناء بدون رخصة .  
وثانيا : أقام بروتات بمبنى غير مطابقة للأوضاع المقررة .

وطلبت عقابه بالمواد ١ و ٢ و ٣ و ٢٤ و ٢٩ و ٣٠ و ٣٣ و ٣٤ من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ وقرار الشئون البلدية والقروية رقم ٧٦٧ لسنة ١٩٥٧ .

وقضت المحكمة الجزئية - حضوريا - بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها في قضية أخرى ، وبراءة المتهم مما أسند إليه بلا مصاريف .

فاستأنفت النيابة العامة هذا الحكم . وقضت المحكمة الاستئنافية - حضوريا - عملا بمواد الاتهام بقبول استئناف النيابة شكلا ، وفي الموضوع وبإجماع الآراء بإلغاء الحكم المستأنف ، وبتغريم المتهم جنيهين عن التهمتين وسداد رسوم الرخصة وإزالة الأعمال المخالفة على نفقته بلا مصاريف .

فطعن المتهم في هذا الحكم بطريق النقض بسبب مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه ، ذلك أن الثابت من الاطلاع على قضية اللجنة ١٣٩٨ سنة ١٩٥٥ مركز أبو طشت المضمومة أنها أقيمت ضد الطاعن لبنائه الدور الثاني بغير ترخيص ، وقضت المحكمة في تلك الدعوى بتغريمه مائة قرش . وفي القضية

الحالية كانت التهمة الأولى هي نفس التهمة التي أسندت إليه في القضية الأولى وعوقب عنها ، ولا يصح قانونا أن يعاقب المتهم مرتين عن جريمة واحدة .

### وقالت محكمة النقض في عرض الوقائع :

« لما كان ذلك ، وكان يبين من الاطلاع على المفردات التي أمرت هذه المحكمة بضمها تحقيقا للطعن أن قضية اللجنة ١٣٩٨ سنة ١٩٥٥ مرئز أبو طشت تناولت اتهام الطاعن بأنه في ٤ سبتمبر سنة ١٩٥٥ أفام ابناء المبين بالمحضر بغير ترخيص ، وطلبت النيابة عقابه بالمواد ١ و ٢ و ٣ و ٣٣ من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن تنظيم المباني . وقد بوشر التحقيق في تلك القضية بناء على مذكرة مؤرخة ١٩٥٥/٩/٣ قدمها ملاحظ الطرق بأنه في أثناء مروره وجد المتهم ( الطاعن ) يجرى بناء الدور الثاني بمنزله . - ولما كان يبين كذلك من الاطلاع على مفردات اللجنة ١٩٨ لسنة ١٩٥٦ مركز أبو طشت الحالية أن مهندس التنظيم حرر في ١٩٥٦/٢/١ محضر أثبت فيه مشاهدته المتهم يجرى بناء الدور العلوى لمنزله المطل بواجهتين بحرية وشرقية وببروز البرج عن ساقط الوجة بتسعين سنتيمترا بدلا من الطول القانونى وهو ستة عشر سنتيمترا . ولما كان ذلك وكان الحكم في القضية الأولى ( ١٣٩٨ لسنة ١٩٥٥ ) قد صدر في ٢٤ من يناير سنة ١٩٥٦ ولم يطعن فيه .

### ثم قالت محكمة النقض كلمتها في موضوع الطعن :

« لما كان ذلك ، وكانت جريمة البناء بغير ترخيص هي جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية ، إذ هي حينئذ تقوم على نشاط وان اقترف في أزمنة متوالية الا أنه يقع تنفيذها لمشروع اجرامى واحد ، والاعتداء فيه مسلط على حق واحد ، وأن تتكرر هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمنى يوحى بانفصام هذا الاتصال الذى يجعل منها وحدة اجرامية فى نظر القانون ، ومتى تقرر ذلك فإن كل فترة من الفترات الزمنية المشار اليها تستقل بنفسها ويستحق فاعل الجريمة عقوبة تستغرق كل ما تم فيها من أفعال ، ومتى صدر الحكم عن أى منها يكون جزاء لكل الأفعال التى وقعت فيها ، حتى ولو لم يكتشف أمرها الا بعد صدور الحكم .

ولما كانت الجريمة التى حكم من أجلها بعقوبة الغرامة فى القضية الأولى قد ارتكبها الطاعن فى ٤ من سبتمبر سنة ١٩٥٥ ، وصدر الحكم فى ٢٤ من يناير سنة ١٩٥٦ - ثم ثبت أن المتهم ( الطاعن ) عاد يستأنف البناء

بعد ذلك ، فحرر له المحضر المؤرخ أول فبراير سنة ١٩٥٦ ، وهو فعل جديد وليد ارادة اجرامية انبعثت لمناسبة الفعل الاجرامى الجديد ، فانه لا يجوز قانونا ادماج هذا الفعل فيما سبقه وان تحقق التماثل بينهما ، ومن ثم يكون قضاء الحكم المطعون فيه بالادانة عن الجريمة اللاحقة هو قضاء سليم من الناحية القانونية . (١٨) .

## ٢ - القضية ١٩٨٦/١٤٢٠ جنح بلدية اللبان بالاسكندرية :

تتلخص وقائع القضية فى أن النيابة العامة قدمت المتهم/محمد جابر سالم للمحاكمة الجنائية لأنه فى يوم ١٦/٣/١٩٨٦ بدائرة قسم اللبان بالاسكندرية استأنف أعمالا سبق ايقافها بالطريق الادارى .

وطلبت النيابة العامة معاقبته بالمادتين ٢٢ و ٢٤ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ والأولى معدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ .

وقد تضمن محضر المخالفة رقم ١٩٨٦/٢٦ المحرر بتاريخ ١٦/٣/١٩٨٦ بمعرفة/مجدى أحمد مسعد مهندس تنظيم قسم اللبان أن/محمد جابر سالم استأنف أعمالا سبق ايقافها بالقرار رقم ١٩٨٦/٥٨ بأن قام بتعليق الدور السادس عشر العلوى بعد الأرضى ، وذلك بالنسبة للعقار رقم ٧ شارع أبى تمام ، وقام بدمجه بالدور الخامس عشر العلوى بعد الأرضى المسروق بالعقار رقم ٣٦ ، ٣٨ شارع الجزائر ، والمحرر عنه المخالفة رقم ١٩٨٦/١٣ ، وذلك دون ترخيص ، ولا يحق له ترخيص بهذه الأعمال لتجاوزه قيود الارتفاع مخالفا بذلك القانون ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ واللائحة التنفيذية ، ويطلب الحكم عليه بالغرامة وازالة الأعمال المخالفة ، وذلك عن مسطح أعمال قدره ٦٢ م<sup>٢</sup> وقيمة الأعمال المخالفة ١٨٦٠ جنيه مصرى ( ألف وثمانمائة وستون جنيها فقط لا غير ) .

وبجلسة ١٩٨٦/٦/١٩ قضت محكمة الشئون البلدية - غيايبا - ببراءة المتهم من الاتهام المسند اليه . وقالت فى حيثيات الحكم :

« وحيث ان المحكمة تشير تقديما وتأصيلا لقضائها الى صدور القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ المعدل لقانون المبانى الحالى ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ التى تعفى

المادة الأولى منه المتهم من العقاب عندما لا يتجاوز قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه .

ولما كان ما تقدم ، وكان الثابت من الأوراق أن المتهم أقام البناء موضوع الدعوى بغير ترخيص في ١٦/٣/١٩٨٦ ، وكانت قيمة الأعمال المخالفة لا تزيد عن عشرة آلاف جنيه ، ومن ثم يستفيد من الاعفاء المقرر في المادة الأولى المشار إليها ، وهو ما تقضى معه المحكمة ببراءة المتهم عملاً بالمادة ١/٣٠٤ من قانون الاجراءات الجنائية ، .

### التعليق على هذا الحكم :

أخطأ الحكم في تطبيق القانون ، عندما طبق قانون التصالح على الواقعة بالرغم من حدوثها بتاريخ ١٦/٣/١٩٨٦ ، خارج نطاق السريان الزماني للقانون الذي يسرى على الوقائع الحاصلة قبل العمل به في ٨/٦/١٩٨٣ .  
بالإضافة الى وجوب توافر شروط التصالح الخمسة الأخرى وهي :  
١ - أن تكون المخالفة مؤتمة طبقاً لأحكام قانون المباني الحالي ١٠٦/١٩٧٦ .  
٢ - ألا تشكل المخالفة خطراً على الأرواح والممتلكات ٣ - ألا تتضمن المخالفة خروجاً على قيود الارتفاع المقررة في قانون الطيران المدني ٥ - أن يقدم المخالف طلب التصالح خلال مهلة تنتهى في ٧ يونيو ١٩٨٥ .

لذلك فقد كان يتعين على النيابة العامة استئناف هذا الحكم للخطأ في تطبيق القانون على النحو السالف (١٩) .

---

(١٩) محكمة الشئون البلدية بالاسكندرية في القضية ١٤٢٠/١٩٨٦ جنح بلدية اللبان جلسة ١٩/٦/١٩٨٦ برئاسة الأستاذ محمود خميس الناضى ، وحضور السيد الأستاذ محمد هبة وكيل النيابة ، وأمانة سر السيد محمد حسن صالح . - ساعدنا في الحصول على هذا الحكم الأستاذ طارق صفى الدين مدير نيابة البلدية بالاسكندرية ( حينئذ ) .  
- راجع السريان الزماني للتصالح البند ٧٤ ص ١٩٠ .

## المبحث الثامن عشر جريمة قيام المقاول بتنفيذ المباني التي بدون ترخيص

### (١٩٢) النصوص القانونية :

تنص المادة ٢٢/١ و ٢ و ٣ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة  
بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ، ثم المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

١ - مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات  
أو أي قانون آخر يعاقب بالحبس وغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء  
المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بأحدى هاتين العقوبتين . . . .

٢ - ومع عدم الإخلال بحكم المادة ٢٤ يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن  
ثلاث سنوات ولا تتجاوز خمس سنوات . . . .

٣ - ويعاقب بالعقوبات المبينة في الفقرتين السابقتين المقاول الذي  
يقوم بالتنفيذ ، متى كانت المباني أو الأعمال بدون ترخيص من الجهة الإدارية  
المختصة بشئون التنظيم ، أو بالرغم من اعلانه بقرار وقف الأعمال على حسب  
الأحوال . .

## المبحث التاسع عشر جريمة القيام بأعمال التشطيبات الخارجية بدون ترخيص

### (١٩٣) النصوص القانونية :

تنص المادة ٢٢/٤ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٨٢/٣٠ ، ثم المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« على أنه إذا اقتضت المخالفة على عدم الحصول على ترخيص للقيام بأعمال التشطيبات الخارجية التي تحددها اللائحة التنفيذية ، فتكون العقوبة غرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه » (١) .

---

(١) راجع قرار وزارة التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الاراضي ١٩٨٣/٣٥٧ باللائحة التنفيذية للقانون ١٩٨٣/٣٠ - المادة ٢ باضافة فقرة أخيرة للمادة ٢٤ من قرار وزير الاسكان ١٩٧٨/٢٣٧ باللائحة التنفيذية لقانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ .  
أ - أراجع تعريف وأنواع التشطيبات الخارجية البند ٣٥ ص ٨٣ .  
- راجع الفصل الرابع من اللائحة التنفيذية لقانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ بمواصفات ومعايير ومستويات الاسكان المختلفة وأسس تكاليفها التقديرية ، حيث تنص المواد ١٥ و ١٧ و ١٩ و ٢١ على مواصفات الأنواع المختلفة للاسكان الاقتصادي والمتوسط وفوق المتوسط والفاخر على التوالي ، وحيث تنص المواد ١٦ و ١٨ و ٢٠ و ٢١ على مواصفات التشطيبات في كل نوع على التوالي . وهذه المواد مستبدلة بقرار وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والاسكان والمرافق ١٩٩٣/٧٨ ، المنشور بجريدة الوقائع المصرية العدد ١٠٢ تابع في ١٩٩٣/٥/٦ .  
- النشرة التشريعية العدد التاسع ( سبتمبر سنة ١٩٧٦ ) ص ٤٣٥١ .

## المبحث العشرون جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف

### (١٩٤) تمهيد :

ندرس فى هذا المبحث جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو الاشراف أو التنفيذ ، وتشمل خطة الدراسة البنود الآتية :

تعريف الجريمة ، طبيعة الجريمة ، الركن الشرعى للجريمة ، الركن المادى للجريمة ، الركن المعنوى للجريمة ، العقوبة المقررة للجريمة ، القواعد الخاصة بالتصالح ، التطبيقات العملية للجريمة .

### (١٩٥) تعريف الجريمة :

جرى قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ مجرى قانون العقوبات العام ، فلم يعرف جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف ، وذلك اكتفاء بالنص الذى جرم الفعل ، ثم بيان العقوبة المقررة للجريمة (١) .

ويمكن تعريف جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو الاشراف أو التنفيذ بأنها الجريمة التى لا يراعى فيها المهندس المصمم أو المهندس المشرف على التنفيذ أو المقاول المسند اليه التنفيذ - كل فى اختصاصه الهندسى أو الفنى - الأصول الفنية الواجب مراعاتها عند القيام بأعمال التصميم أو الاشراف أو التنفيذ (١) المواد ١/٢٢ مكررا المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ لقانون المباني الحالى ١٩٨٦/١٠٦ و ٢/١ و ٢ من الأمر العسكرى ١٩٩٢/٤ .

### (١٩٦) طبيعة الجريمة :

١ - طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية :  
( من نوع الجنايات ) :

---

(١) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٥ ص ٢٣ .

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر إلى جسامتها النسبية إلى ثلاثة أنواع هي : الجنایات والجنح والمخالفات ( المادة ٩ عقوبات ) . وضابط التفرقة بين هذه الأنواع هي العقوبة الأصلية المقررة للجريمة . فإذا كان العقاب المقرر للجريمة مما نص عليه في المادة ١٠ عقوبات فهي جنایة . وإذا كان العقاب مما نص عليه في المادة ١١ عقوبات فهي جنحة . وإذا كان العقاب مما نص عليه في المادة ١٢ عقوبات فهي مخالفة (٢) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم الأصول الفنية في التصميم أو الإشراف أو التنفيذ ، نجد أن العقوبة الأصلية التي قررها القانون لتلك الجريمة هي عقوبة السجن ، ومن ثم فتحدد طبيعة الجريمة بأنها جنایة ( المواد ١/٢٢ مكررا المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ إلى قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ و ٣/١ و ٢ من الأمر العسكري ١٩٩٢/٤ ) .

## ٢ - طبيعة الجريمة بالنظر إلى ركنها الشرعي . ( مجرمة في تشريع خاص ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر إلى ركنها الشرعي إلى جرائم ينص عليها قانون العقوبات العام ١٩٣٧/٥٨ ، وإلى جرائم تنص عليها التشريعات الجنائية الخاصة . ذلك أن النصوص المقررة للجرائم والعقوبات إنما ترد في مواضع عديدة من التشريع ، فمنها ما نص عليه في مجموعة قانون العقوبات ، ومنها ما ينص عليه في تشريعات خاصة تنظم موضوعات شتى. تملئها الحاجات المتجددة للمجتمع (٣) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو الإشراف أو التنفيذ ، نجد أن تجريمها ورد في تشريع خاص ، هو القانون ١٨٣/٣٠ المعدل لقانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ .

## ٣ - طبيعة الجريمة بالنظر إلى ركنها المادي . ( سلبية - وقتية - بسيطة ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر إلى ركنها المادي إلى الفعل

---

(٢) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٦ من ٢٤ .

(٣) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم الواردة في قانون العقوبات والجرائم الواردة في التشريعات الجنائية الخاصة البند ٨ من ٢٦ .

أو الامتناع الذى يعاقب عليه القانون الى ستة أنواع : جرائم ايجابية وجرائم سلبية ، جرائم وقتية وجرائم مستمرة ، جرائم بسيطة وجرائم اعنياد . وضابط التفرقة بين النوعين الأول والثانى هو مظهر نشاط الجانى المعاقب عليه . وضابط التفرقة بين النوعين الثالث والرابع هو توقيت أو استمرار نشاط الجانى . وضابط التفرقة بين النوعين الخامس والسادس هو وحدة أو تكرار نشاط الجانى(٤) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف ، نجد أن هذه الجريمة سلبية ، لأن نشاط الجانى فيها يتكون فى فعل سلبى يتمثل فى امتناع الجانى عن مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو الاشراف أو التنفيذ .

كما نجد أن هذه الجريمة وقتية ، لأن نشاط الجانى فيها - وهو عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو الاشراف أو التنفيذ - يحدث فى وقت محدد وينتهى بمجرد ارتكابه ، بغير حاجة الى تدخل متجدد من جانب الجانى .

كذلك نجد أن هذه الجريمة بسيطة ، لأن نشاط الجانى فيها يتكون من فعل واحد هو عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو الاشراف أو التنفيذ وذلك دون تكرار .

#### ٤ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوى :

( من الجرائم العمدية ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المعنوى الى جرائم عمدية وجرائم غير عمدية . وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو قصد الجانى . فاذا كان نشاط الجانى متعمداً أى يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائى فالجريمة عمدية . واذا كان نشاط الجانى غير متعمد أى لا يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائى فالجريمة غير عمدية(٥) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف ، نجد أن هذه الجريمة عمدية ، لأن نشاط الجانى فيها لا يتصور أن يتم عن طريق الخطأ غير العمدى أو عدم الاحتياط ،

---

(٤) راجع ضابط التفرقة بين الأنواع الستة من الجرائم الايجابية والسلبية ، الوقتية والمستمرة ، البسيطة والاعتيادية البند ٩ ص ٢٦ .

(٥) راجع ضابط التفرقة بين الجرائم العمدية والجرائم غير العمدية البند ١٠ ص ٣١ .

بل المتصور فيها أن يتم عن طريق العمد ، بتعمد عدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الاشراف .

٥ - طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة :  
( من الجرائم العادية ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى طبيعتها الخاصة الى جرائم القانون العام وجرائم عسكرية ، والى جرائم عادية وجرائم سياسية . وضابط التفرقة بين هذه الأنواع الأربعة هو الطبيعة الخاصة للجريمة (٦) . وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الاشراف ، نجد أن هذه الجريمة من جرائم القانون العام ، لأن نشاط الجاني فيها - وهو عدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الاشراف - واقع من فرد من المدنيين اخلايا بنظام المجتمع ومصالح الأفراد فيه ، ومجرما في تشريع من التشريعات الخاصة المكمل لقانون العقوبات .

كما نجد أن هذه الجريمة من الجرائم العادية ، لأن نشاط الجاني فيها متجرد من كل عامل سياسى سواء في موضوعها أو البواعث التي تدفع الى ارتكابها ، أو الأهداف التي ترمى الى تحقيقها .

٦ - طبيعة الجريمة بالنظر الى الحق المعتدى عليه :  
( من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة ) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى الحق المعتدى عليه الى جرائم مضرة بالمصلحة العامة وجرائم مضرة بأحد الناس . وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو عمومية أو خصوصية الضرر . فإذا كان نشاط الجاني يضر بالمصلحة العامة اضرارا أظهر من اضراره بمصلحة فرد أو أفراد بعينهم فالجريمة من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة . وإذا كان نشاط الجاني يضر بالمصلحة الخاصة لفرد أو أفراد بعينهم أظهر من اضراره بالمصلحة العامة فالجريمة من الجرائم المضرة بأحد الناس (٧) .

---

(٦) راجع أهمية التفرقة بين جرائم القانون العام والجرائم العسكرية ، والجرائم العادية والجرائم السياسية البند ١١ ص ٣٢ .

(٧) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم المضرة بالصحة العامة والجرائم المضرة بأحد الناس البند ١٢ ص ٣٥ .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الاشراف ، نجد أن هذه الجريمة من الجرائم المضرّة بالمصلحة العامة ، لأن نشاط الجاني فيها - وهو عدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الاشراف - يضر بالمصلحة العامة أظهر من اضراره بالمصلحة الخاصة للجاني ، لأنه يؤدي الى فوضى في البناء ، وتعييب المباني من النواحي الهندسية والفنية والصحية ، وجعلها عرضة للانهيال مما يهدد أمن وسلامة الأرواح والأموال .

### (١٩٧) الركن الشرعي للجريمة :

يعرف الفقه الركن الشرعي للجريمة بوجه عام بوجود نص في قانون يبين الفعل المكون للجريمة ، والعقوبة التي تفرض على مرتكب الفعل . وأن يكون هذا النص نافذ المفعول في وقت ارتكاب الفعل ، ساريا على مكان وقوعه ، وعلى شخص مرتكبه (٨) .

ويلاحظ أن جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الاشراف من الجرائم المستحدثة سنة ١٩٨٣ ، فقد نص المشرع عليها لأول مرة في القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ ، ثم شدد الأمر العسكري ١٩٩٢/٤ الصادر في ١٩٩٢/١٠/٢٤ العقوبة المقررة لها الى عقوبة الجناية ، وذلك على التفصيل الآتي :

#### ١ - في القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المباني الحالي :

تنص المادة ١/٢٢ مكررا المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ الى قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« تكون العقوبة السجن مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على عشر سنوات ، وغرامة لا تقل عن ٥٠ ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة ، وذلك بالنسبة للجرائم التي ترتكب بطريق العمد أو الإهمال الجسيم ، بعدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الاشراف على التنفيذ ... » .

ويقول تقرير اللجنة المشتركة من لجنتي الاسكان والمرافق العامة والتعمير ، والشئون الدستورية والتشريعية ومكتب لجنة الحكم المحلي

---

(٨) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ١٤ ص ٢٧ .

والتنظيمات الشعبية ، ففي معرض بيان أهداف مشروع القانون ١٩٨٣/٣٠ الآتي :

« هـ - النص على عقوبة السجن والغرامة بالنسبة للجرائم التي ترتكب بطريقة العمد أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ ، أو الغش في استخدام مواد البناء ، أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات ، مع حظر التعامل نهائيا مع المقاول المسند اليه التنفيذ ، وشطب اسم المهندس المصمم أو المشرع على التنفيذ من سجلات نقابة المهندسين ، ويعاقب بالعقوبات السابقة كل من أهمل وأخل بواجبات وظيفته » .

وقد أثير اعتراض حول المادة ٢٢ مكررا يرى تعديل الغرامة بحيث تصبح بما يعادل قيمة تكاليف الأعمال بدلا من تحديدها بالمادة من خمسين ألف جنيه الى مائة ألف جنيه ، حتى لا تتساوى الغرامة بين مبنى قيمته مئات الألوف من الجنيهات مع مبنى آخر قيمته عدة ملايين من الجنيهات .

وقد رأت اللجنة أن هذه المادة تقرر عقوبة السجن والغرامة معا ، ومن ثم فإن التشديد مستمد من العقوبة السالبة للحرية وليس من الغرامة ، وبالتالي ليس هناك ما يدعو للأخذ بهذا الاقتراح (٩) .

---

(٩) نورد هنا النص الكامل للمناقشات التي دارت حول المادة ٢٢ مكررا المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ الى قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ ، سواء باللجنة المشتركة من لجنتي الاسكان والمرافق العامة والتعمير والشئون الدستورية والتشريعية ومكتب لجنة الحكم المحلي والتنظيمات الشعبية ، أو بمجلس الشعب ، وذلك لأهميتها في إلقاء الضوء على هذه المادة على النحو الآتي :

فقد بدأت المناقشات حول المادة في اجتماع اللجنة المشتركة باقتراح السيد العضو/ محمد حسن إدريه تعديل الغرامة بحيث تصبح بما يعادل قيمة تكاليف الأعمال ، بدلا من تحديدها بالمادة من خمسين ألف جنيه الى مائة ألف جنيه للامانة الغرامة وقيمة الأعمال .

غير أن اللجنة المشتركة لم تأخذ بهذا الاقتراح ، وارتأت أن التشديد في المادة مستمد أساسا من العقوبة السالبة للحرية وهي السجن وليس الغرامة .

وعند مناقشة المادة بمجلس الشعب أخذ بهذا الاقتراح ، بعد أن وافق السيد المهندس محب استينو على تعديل صياغة المادة بما يتفق مع الاقتراح الذي تقدم به السيد الوزير مختار هاني لكي تصبح عقوبة الغرامة بما لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة .

وقد دارت المناقشة بجلسة مجلس الشعب المسائية المنعقدة يوم ١٩٨٣/٦/٥ على النحو الآتي :

- السيد العضو ممتاز نصار : ان هذه المادة قد سوت في العقوبة بين الجرائم التي ترتكب بطريق العمد وبين الجرائم التي ترتكب بطريق الاهمال الجسيم ، مع ان الفكرة التشريعية تباين بين الموقفين مباينة تامة ، جتي أن المشرع في مرات عديدة عندما أراد تشديد العقوبة في حالة حدوث الكوارث أو الحوادث التي تؤدي الى وفاة الكثير من المواطنين اكتفى القانون بعقوبة الجنحة مع زيادة مدة الحبس في مثل هذه الحالات . أما في هذه المادة فنحن نجد أنها تعاقب على الاهمال بالسجن وهي عقوبة الجناية ، ولذلك فان اقتراحى يتفق مع ما ورد بهذه المادة بأن تكون العقوبة السجن بالنسبة لارتكاب الجرائم بطريق العمد ، بل أوافق على زيادة العقوبة في حالة العمد ، أما بالنسبة لارتكاب الجرائم بطريق الاهمال أيا كان مصدره ففي رأيى لا يمكن تشريعيا أن يكون العقاب فيه هو ذات عقوبة ارتكاب الجرائم بطريق العمد ، ولذلك أرجو المباينة بين الموقفين وإيجاد الفروق بين العقوبتين ، واقتراحى هو أن تكون العقوبة الحبس حتى ولو زيد على خمس سنوات في حالة الاهمال ( لم يحظ هذا الاقتراح بأغلبية أصوات مجلس الشعب ) .

- السيد مختار هانى وزير الدولة لشئون مجلسى الشعب والشورى : أرجو رفع عبارة « ولا تزيد على مائة ألف جنيه » ليكون نص المادة كالآتى : « تكون العقوبة السجن مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على عشر سنوات ، وغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه وذلك بالنسبة للجرائم » .

- السيد الدكتور صوفى ابوطالب رئيس مجلس الشعب : أرجو الحكومة أن توضح المفارقة بين الاهمال الجسيم وبين العمد .

- السيد الوزير مختار هانى : ان الاهمال الجسيم في هذه الحالة يصل الى حد الفعل العمد ، ولهذا فنحن نطالب ونرجو أن يبقى النص كما أقرته اللجنة بعد حذف العبارة التي أشرت اليها ، وأن يتفضل المجلس الموقر بالموافقة عليه وشكرا .

- السيد العضو على عبد الشهيد : فيما يتعلق بالاقتراح الذى تقدم به السيد العضو ممتاز نصار وتفضل بشرحه ، فأننى أعتقد أن الاهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الاشراف على التنفيذ ، أو الغش في استعمال مواد البناء ، وهذا بخير جدال يعتبر نوعا من أنواع العمد ، فالاهمال الجسيم لا يقتصر إطلاقا وانما الاهمال الذى يفتقر هو الاهمال العادى ، لذلك فان الاهمال الجسيم هو نوع من أنواع الغش والتدليس فيتساوى تماما مع جرائم العمد . أما فيما يتعلق بالملاحظة الثانية التى أشار اليها السيد الوزير مختار هانى فأننى أختلف مع سيادته في الاقتراح ، لأن نص العقوبة لا بد أن يكون له حد أقصى . فبالنسبة للغرامة لا بد من وضع حد أدنى لها وأيضا حد أقصى ، لأنه اذا لم يكن هناك حد أقصى فيجوز للقاضى أن يحكم بمليون أو مليونين أو عشرة ملايين من الجنيهات وهذا غير جائز وغير دستورى ، لأن الدستور قضى بأنه لا جريمة ولا عقوبة الا بنص ، فمن الجائز أن يطلق الحد الأدنى للعقوبة دون تحديد ولكن لا بد من وضع حد أقصى للعقوبة ، لذلك فأننى أستاذن حضراتكم بأن تبقى عقوبة الغرامة .

- السيد الدكتور صوفى ابوطالب : لتتفضل الدكتورة آمال عثمان وزير التأمينات والدولة للشئون الاجتماعية بإيضاح الفرق بين الاهمال والعمد ، وبالنسبة للحد الأقصى للغرامة هل يجوز تركها دون تحديد من عدمه .

٢ - فى الأمر العسكرى ١٩٩٢/٤ الصادر فى ١٩٩٢/١٠/٢٤ :

تنص المادة ٣/١ على أنه :

« يحظر ارتكاب أى فعل من الأفعال الآتية :

١ - . . . . .

٣ - عدم مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونا فى تصميم أعمال البناء

أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ . . . »

- السيدة الوزيرة : ان نص المادة الواردة بمشروع القانون المعروض الآن هو ذات النص الموجود فى القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ فيما يختص بالتسوية بين العمد والاهمال الجسيم على أساس أن الاهمال الجسيم فى هذه الحالة يصل الفعل فيه الى حد الفعل الذى يقع بطريق العمد من حيث الجسامة ، فالمرجع هنا يسوى بين كلتا الحالتين . أما بالنسبة لاطلاق الحد الأقصى للغرامة فلا يشكل ذلك مخالفة دستورية وان كانت قد جرت العادة بأن ينص على تحديد حد أدنى للغرامة وحد أقصى لها حتى يكون أمام القاضى سلطة تقديرية فى تحديد العقوبة التى تتناسب مع جسامة الفعل .

- السيد الدكتور صوفى ابوطالب : هل يجوز دستوريا اطلاق الحد الأقصى دون ما تحديد ؟

- السيدة الوزيرة : لا مانع من ذلك طالما أن الحكم يصدر من المحكمة المختصة .  
- السيد العضو على عبد الشهيد : مع احترامى لرأى السيدة الدكتورة آمال عثمان فاننى اعتقد اننا اذا رجعنا الى قانون العقوبات من أول مادة الى آخر مادة فيه لا نجد مادة خللت فيه من الحد الأقصى للعقوبة فى الغرامة ، وان كنت أرى أن الاختلاف فى الرأى فى المسائل القانونية وارد أساسا ، وانما كيف يتصور أن يحدد حد أدنى ويترك الحد الأقصى لعقوبة الغرامة فى المقام الأول ، أما الحد الأدنى فيجوز اطلاقه دون ما تحديد .

- السيد الوزير مختار هانى : ان المحكمة من اطلاق الحد الأقصى هى أن نترك للقاضى تقدير العقوبة وفقا للفعل الذى وقع ، لاننا نحن بصدد جرائم الغش ، وجرائم مخالفة المواصفات ، جرائم استخدام مواد غير مطابقة ، جرائم مخالفة الأصول الفنية ، كل هذه الجرائم قد يترتب عليها سقوط عمارات بملايين الجنيهات ثم أتى اليوم وأقول ألا تزيد الغرامة على مائة ألف جنيه ، لا أيها الاخوة الأعضاء فلنتركها للقاضى ليحدد الحد الأقصى كما يريد طبقا لجسامة الفعل ، ولا مخالفة على الاطلاق للدستور ، وان كان قد جرى العمل فى كثير من القوانين على تحديد الحد الأدنى والحد الأقصى ، لذلك أقترح استبدال عبارة « ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة » بعبارة « ولا تزيد على مائة ألف جنيه » الواردة بالمادة ، وان الجرائم التى ترتكب على مثل هذه الصورة هى التى تؤدى الى هذه الانهيارات التى نعانى منها وبالتالي أرجو ألا نتهاون مع مثل هؤلاء ليرتعدوا ويمتنعوا عن الجشع الذى يؤدى بهم الى الغش .

هذا وقد حاز الاقتراح المقدم من السيد الوزير مختار هانى بتعديل صياغة المادة بالنسبة للغرامة لتصبح « لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة » أغلبية أعضاء مجلس الشعب ( راجع مضبطة مجلس الشعب رقم ٦٧ فى ١٩٨٣/٦/٥ ) .

وتنص المادة ٢ من ذات الأمر على أنه :

« ١ - مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب على مخالفة حكم المادة السابقة بالسجن مدة لا تقل عن سبع سنوات . »

٢ - وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة التى لا تقل مدتها عن سبع سنوات ، اذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص ، أو اذا ارتكب الجانى فى سبيل اتمام جريمته تزويرا أو استعمل فى ذلك محررا مزورا . »

### (١٩٨) الركن المادى للجريمة :

قلنا أن الفقه يعرف الركن المادى للجريمة بوجه عام بأنه النشاط الذى يصدر عن الجانى ، متخذاً مظهرها خارجياً ، ويتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب (٩ مكرراً) .

وبتطبيق هذا التعريف نجد أن الركن المادى فى جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف يتكون من ثلاثة عناصر :  
العنصر الأول يتعلق بالفعل المحظور وهو عدم مراعاة الأصول الفنية ،  
والعنصر الثانى يتعلق بموضوع التهمة وهى أن تتعلق الأصول الفنية بالتصميم أو التنفيذ أو الإشراف ، والعنصر الثالث يتعلق بوصف التهمة بأن تكون بطريق العمد أو الإهمال الجسيم . وسوف نتناول شرح هذه العناصر الثلاثة على التوالى :

#### العنصر الأول : عدم مراعاة الأصول الفنية :

تنص المادة ١/٢٢ مكرراً المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ الى قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :  
« تكون العقوبة ... للجرائم التى ترتكب بطريق العمد أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية ... » .

ويبين من هذه الفقرة أن العنصر الأول من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف هو عدم مراعاة الأصول الفنية ، فهذا العنصر يتعلق بالفعل المحظور وهو عدم مراعاة الأصول الفنية .

ويقصد « بعدم المراعاة » عدم المحافظة أو عدم الالتزام بالأصول الفنية . وهذا الواجب موجه الى شخص القائم بالأعمال ، سواء كان المالك أو المرخص له أو المهندس المصمم أو المهندس المشرف على التنفيذ أو المقاول المسند اليه التنفيذ .

وتنصب عدم المراعاة على الأصول الفنية . ويقصد بالأصول الفنية القواعد التي تحكم وتنظم علم هندسة البناء من النواحي العلمية والتطبيقية والتنفيذية .

### العنصر الثاني : في التصميم أو التنفيذ أو الاشراف :

تنص المادة ١/٢٢ مكررا المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ الى قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« تكون العقوبة . . . للجرائم التي ترتكب بطريق العمد أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الاشراف على التنفيذ . . . » .

وبين من هذه الفقرة أن العنصر الثاني من العناصر المكونة للركن المادي لجريمة عدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الاشراف هو أن تتعلق بالأصول الفنية بالتصميم أو التنفيذ أو الاشراف .

فيجب أولا أن تتعلق الأصول الفنية في التصميم . ويقصد بالتصميم الرسومات الهندسية للمبنى ، سواء الرسومات الانشائية الخاصة بالمبنى شاملة الأساسات ، أو الرسومات التنفيذية للمساقط الأفقية للأدوار المختلفة والواجهات والقطاعات الرأسية ، أو رسومات الأعمال الصحية والكهربائية وتوصيلات المجاري ، والرسومات التنفيذية لأعمال التدفئة والتهوية والتكييف المركزي وغيرها من الأعمال ذات الطابع الخاص التي يجرى انشاؤها في بعض المباني ( المادة ٥١ أولا ٤ و ٥ و ٨ و ٩ من اللائحة التنفيذية لقانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ ، مستبدلة بقرار وزارة الاسكان ١٩٩٣/٧٨ ) . ويختص بالقيام بهذا التصميم ويتحمل مسئوليته المهندس المصمم للمبنى .

ويجب ثانيا أن تتعلق الأصول الفنية بالاشراف على التنفيذ . ويقصد بالاشراف على التنفيذ ، الاشراف على تنفيذ الرسومات الهندسية للمبنى على النحو الوارد بالتصميم الموضوع بمعرفة المهندس المصمم . ويختص بالقيام بهذا الاشراف ويتحمل مسئوليته المهندس المشرف على

١٠ التنفيذ ( المادة ٥١ أولا ) ( ١٠ ) .

ويجب ثالثا أن تتعلق الأصول الفنية بالتنفيذ الفعل للمبنى .  
ويقصد بالتنفيذ هنا عملية اجراء البناء على الطبيعة ، على النحو الوارد  
بالتصميم الموضوع بمعرفة المهندس المصمم ، وتحت اشراف المهندس المختص  
بالاشراف على التنفيذ . ويختص بالقيام بهذا التنفيذ ويتحمل مسؤوليته  
المقاوم المسند اليه عملية التنفيذ .

العنصر الثالث : أن ترتكب الجريمة بطريق العمد أو الإهمال الجسيم :

تنص المادة ١/٢٢ مكررا المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ الى قانون  
المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« تكون العقوبة ٠٠٠ للجرائم التي ترتكب بطريق العمد أو الإهمال  
الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الاشراف على  
التنفيذ ٠٠٠ » .

ويبين من هذه الفقرة ان العنصر الثالث من العناصر المكونة للركن  
المادى لجريمة عدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الاشراف  
على التنفيذ هو أن ترتكب الجريمة بطريق العمد أو الإهمال الجسيم ،  
فهذا العنصر يتعلق بوصف التهمة بأن تكون بطريق العمد أو الإهمال  
الجسيم .

فيجب أن ترتكب الجريمة بأحد وصفين ، اما بطريق العمد ، واما  
بالإهمال الجسيم .

ويقصد بالوصف الأول أن ترتكب الجريمة بطريق العمد ، والجريمة  
العمدية هي التي يتطلب القانون فيها توافر القصد الجنائي ، أي أنها الجريمة  
التي يتعمد الجاني ارتكابها بنتائجها المبينة بالقانون (١١) . فيجب أن يتعمد  
الجاني سواء المهندس المصمم أو المهندس المشرف على التنفيذ أو المقاوم  
المسند اليه عملية البناء عدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ  
أو الاشراف على التنفيذ .

ويقصد بالوصف الثاني أن ترتكب الجريمة بطريق الإهمال الجسيم .

(١٠) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٢٥ ص ٥٧ .

(١١) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٩٦ .

وجريمة الإهمال بصفة عامة هي التي يستلزم القانون فيها توافر الخطأ غير العمدى ، أى تتم باهمال وعدم الاحتياط الذى يؤدى الى النتيجة المعاقب عليها<sup>(١٢)</sup> . وفى الجريمة الحالية لم يكتف النص بالإهمال العادى ، بل استلزم ارتكاب الجريمة بطريق الإهمال الجسيم الذى يصل فى هذه الحالة الى حد الفعل العمد من حيث الجسامة على حد تعبير كل من وزيرى الدولة لشئون مجلسى الشعب والشورى والتأمينات والشئون الاجتماعية<sup>(١٣)</sup> .

ويلاحظ أن تسوية النص بين وصفى العمد والإهمال الجسيم كانت مثار جدل عنيف فى مجلس الشعب ، فقال البعض أن هذه المادة قد سوت فى العقوبة بين الجرائم التى ترتكب بطريق العمد وبين الجرائم التى ترتكب بطريق الإهمال الجسيم ، مع أن الفكرة التشريعية تبين بين الموقفين مباينة تامة ، حتى أن المشرع فى مرات عديدة عندما أراد تشديد العقوبة فى حالة حدوث الكوارث أو الحوادث التى تؤدى الى وفاة الكثير من المواطنين اكتفى القانون بعقوبة الجنحة مع زيادة مدة الحبس فى مثل هذه الحالات . أما فى هذه المادة فنحن نجد أنها تعاقب على الإهمال بالسجن وهى عقوبة الجنائية . ولذلك اقترح بأن تكون عقوبة السجن بالنسبة لارتكاب الجرائم بطريق العمد ، أما بالنسبة لارتكاب الجرائم بطريق الإهمال ، أيا كان مصدره فلا يمكن تشريعيا أن يكون العقاب هو ذات عقوبة ارتكاب الجرائم بطريق العمد ، ولذلك يرجى المباشرة بين الموقفين وإيجاد الفروق بين العقوبتين ، وأن تكون العقوبة الحبس حتى ولو زيد على خمس سنوات فى حالة الإهمال ، ولكن هذا الاقتراح لم يحظ بأغلبية أصوات مجلس الشعب<sup>(١٤)</sup> .

### (١٩٩) الركن المعنوى للجريمة :

يعرف الفقه الركن المعنوى للجريمة بوجه عام بأن يكون النشاط الذى يصدر عن الجانى ، ويتخذ مظهرا خارجيا ، ويتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب ، قد صدر عن ارادة آثمة ، أى نتيجة خطأ يسند لمرتكبه ، أى عن قصد جنائى .

ويعرف الفقه القصد الجنائى العام بأنه تعمد ارتكاب الجريمة كما عرفها

(١٢) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٦٩ .

(١٣) راجع هـ ٩ ص ٥٣٣ و ٥٣٤ .

(١٤) راجع هـ ٩ ص ٥٣٣ .

القانون ، أى توجيه الإرادة لآحداث أمر يعاقب عليه القانون عن علم بالفعل ، ومع العلم بتحريمه قانونا . فهو يتكون من عنصرين : الأول ارادة الفعل المكون للجريمة عن علم بحقيقته . والثانى العلم بأن القانون يحرم الفعل ويعاقب عليه . وتوافر العنصرين لازم لوجود القصد الجنائى ، غير أن العنصر الثانى مفترض فى حق الفاعل ، فلا يقبل منه الاعتذار بجهل القانون (١٥) .

ويعرف الفقه القصد الجنائى الخاص بأن القانون يستلزم فى بعض الجرائم أن يكون مرتكبها قد انصرفت نيته فى مقارفة الأفعال المادية المكونة لها الى غاية معينة ، أو يكون قد دفعه اليها باعث خاص ، أو يكون القصد الخاص لازما لوجود الجريمة بوصف معين بحيث يكون الفعل نفسه مجردا عن هذا القصد الخاص جريمة أخرى يكتفى فيها بالقصد العام السالف (١٦) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف نجد أن القصد الجنائى العام مفترض فى تلك الجريمة ذلك أن المشرع وان لم ينص صراحة على المسئولية المفترضة فى هذه الجريمة فى المادة ١/٢٢ مكررا المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ الى قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ ، فقد افترض المشرع توافر القصد الجنائى العام من مجرد مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف .

كذلك يوجب المشرع توافر القصد الجنائى الخاص لتحقيق أركان هذه الجريمة ، حيث استأزم ارتكابها بأحد وصفين اما بطريق العمد واما بطريق الإهمال الجسيم حتى يكون الفعل الجنائى المنصوص عليها بالمادة ١/٢٢ مكررا .

## (٢٠٠) العقوبة المقررة للجريمة :

### ١ - العقوبة الأصلية للجريمة :

( السجن مدة لا تقل عن سبع سنوات )

( الأشغال الشاقة مدة لا تقل عن سبع سنوات فى أحوال معينة ) .

### ٢ - العقوبة التكميلية المقررة للجريمة :

(١٥) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٣٩٠ .

(١٦) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٣٩٠ .

( للمهندس شطب اسمه من سجلات نقابة المهندسين )

( للمقابل حظر التعامل نهائيا معه )

يعرف **الفقه العقوبة (Peine)** بوجه عام بأنها الجزاء (Sanction) الذي يفرضه القانون لمصلحة الهيئة الاجتماعية على كل من يثبت ارتكابه جريمة (١٧) .

وبتطبيق هذا التعريف نجد أن العقوبة المقررة لجريمة عدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الإشراف يتمثل في الجزاء الذي يفرضه المشرع لمصلحة الهيئة الاجتماعية في المادة ١/٢٢ مكررا المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ إلى قانون المباني الحالي ١٩٨٣/١٠٦ على الجاني الذي يثبت ارتكابه تلك الجريمة .

وتنص المادة ١/٢٢ مكررا المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ إلى قانون المباني الحالي على أنه :

« تكون العقوبة السجن مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على عشر سنوات ، وغرامة لا تقل عن ٥٠ ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال ، وذلك بالنسبة للجرائم التي ترتكب بطريق الغد أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ . . . وفضلا عن ذلك يحكم بحظر التعامل نهائيا مع المقاول المسند اليه التنفيذ ، ويشطب من سجلات نقابة المهندسين اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال ، وذلك للمدة التي تعينها المحكمة في الحكم وفقا للظروف في كل حالة على حدة ، وفي حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة » .

وتنص المادة ٢ من الأمر العسكري ١٩٩٢/٤ على أنه :

« ١ - مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أي قانون آخر ، يعاقب على مخالفة حكم المادة السابقة بالسجن مدة لا تقل عن سبع سنوات .

٢ - وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة التي لا تقل عن سبع

سنوات إذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر ، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص ، أو إذا ارتكب الجاني في سبيل اتمام جريمته تزويرا أو استعمال في ذلك محررا مزورا .

### ويستفاد من هاتين المادتين الآتي :

١ - أن المشرع شدد العقوبة المقررة في الأمر العسكري ١٩٩٢/٤ لجريمة عدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الاشراف ، وجعلها السجن بما يدخل هذه الجرائم في عداد الجنايات ، في حين أن العقوبة المقررة لجرائم المباني الأخرى المنصوص عليها في المادة ٢٢ هي الحبس بما يدخل تلك الجرائم في عداد الجنح .

٢ - أن العقوبة الأصلية المقررة للجريمة هي السجن مدة لا تقل عن سبع سنوات . وتشدد العقوبة الى الأشغال المؤقتة مدة لا تقل عن سبع سنوات ، إذا اقترنت الجريمة بظرف مشدد مثل وفاة شخص أو أكثر ، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص أو ارتكاب جريمة تزوير أو استعمال مخزوز مزور .

٣ - أنه لا يجوز لمحكمة الجنايات الحكم بوقف تنفيذ العقوبة وفقا للقواعد العامة في قانون العقوبات ( المادة ٥٥ عقوبات ) على خلاف ما يذهب اليه البعض (١٨) ، لأن شرط ذلك الحكم في الجناية بالحبس مدة لا تزيد على سنة ، في حين أن الحد الأدنى للعقوبة المقررة هي السجن مدة لا تقل عن سبع سنوات (١٩) .

٤ - أن المادة ١/٢٢ مكررا المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ الى قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ لم تنص على عقاب الشروع في جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الاشراف ، ومن ثم فلا يمكن تجريمه طبقا للقواعد العامة في قانون العقوبات ( المادة ٤٧ ) ، وعلى ذلك فان الجريمة لا تقع الا تامة .

٥ - أن العقوبة التكميلية الوجوبية المقررة للجريمة هي شطب اسم المهندس المصمم أو المهندس المشرف على التنفيذ من سجلات نقابة المهندسين بحسب الأحوال للمدة التي تحددها المحكمة وفقا لظروف كل حالة على حدة ،

(١٨) الأستاذ رفعت عكاشة في المرجع السابق ص ١٠٠ .

(١٩) الأستاذ حامد الشريف في المرجع السابق ص ٣٠٣ .

وفي حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة . وبالنسبة للمقاول المسند اليه عملية البناء فيحظر التعامل معه .

٦ - أنه قبل سنة ١٩٨٣ كان الاختصاص النوعي بنظر الجنايات المنصوص عليها في قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ ينعقد لمحكمة الجنايات العادية طبقا للقواعد العامة في قانون الاجراءات الجنائية ( المادة ٢١٦ أ ج ) . وكان الاختصاص المحلي بنظر تلك الجنايات ينعقد للمكان الذي وقعت فيه الجريمة ، أو المكان الذي يقيم فيه المتهم ، أو المكان الذي يقبض عليه فيه طبقا للقواعد العامة في قانون الاجراءات الجنائية ( المادة ٢١٧ أ ج ) .

ولكن بعد صدور القانون ١٩٨٣/١٠٣ بتعديل بعض أحكام القانون ١٩٨٠/١٠٥ بإنشاء محاكم أمن الدولة أصبح الاختصاص النوعي بنظر الجنايات المنصوص عليها في قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ ينعقد لمحكمة أمن الدولة العليا دون غيرها . وتفصل هذه المحكمة في الجريمة على وجه السرعة . وينص القانون المذكور على ذلك بقوله : « تختص محكمة أمن الدولة العليا - دون غيرها - بنظر الجنايات المنصوص عليها في البابين الثاني عشر والثالث عشر من الباب الثاني من قانون العقوبات ، وفي القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، وتفصل المحكمة في الدعوى على وجه السرعة » (٢٠) .

وتطبيقا لذلك ، ينعقد الاختصاص النوعي بنظر جنائية عدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الاشراف لمحكمة أمن الدولة العليا ( المادة ٣ مكررا المضافة بالقانون ١٩٨٣/١٠٣ للقانون ١٩٨٠/١٠٥ ) . كما ينعقد الاختصاص المحلي بنظر تلك الجنائية لمحكمة أمن الدولة العليا الكائنة في المدينة التي بها محكمة ابتدائية وتشمل دائرة اختصاصها ما تشمله دائرة المحكمة الابتدائية ( المادة ٤ من القانون ١٩٨٠/١٠٥ ) .

٧ - أنه قبل سنة ١٩٨٣ بتتبع الاختصاص النوعي لنظر جنائيات قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ لمحكمة أمن الدولة العليا ، كان يجوز - للمضروور الادعاء المدني في جنائية عدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الاشراف أمام محكمة الجنايات

(٢٠) راجع الجريدة الرسمية العدد ٣١ تابع ١ في ١٩٨٣/٨/٤ .

- راجع النشرة التشريعية العدد الثامن ( أغسطس سنة ١٩٨٣ ) ص ١٩٦٦ .

- راجع المحاماة تشريعات عام ١٩٨٣ ( ملحق السنة الرابعة والستون ١٩٨٤ ص ٢٤٤ ) .

العادية ، وذلك طبقا للقواعد العامة فى قانون الاجراءات الجنائية  
( المادة ٢٥١ أ ج ) .

أما بعد سنة ١٩٨٣ وتتبع الاختصاص النوعى بنظر جنایات المبانی  
لمحكمة أمن الدولة العليا فلا يجوز للمضروور الادعاء المدنى فى جنایة عدم مراعاة  
الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف على التنفيذ ، باعتبار  
هذه المحكمة من المحاكم الاستثنائية التى لا يجوز الادعاء المدنى أمامها  
( المادة ٥ من القانون ١٠٥ / ١٩٨٠ ) .

**( ٢٠١ ) القواعد الخاصة بالتصالح - احالة (٢٢) :**

---

(٢١) راجع الشرح بمزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٧١ ص ١٧٩ .  
- راجع الشرح بمزيد من الايجاز البند ١١٦ ص ٢٤٠ .

## المبحث الحادى والعشرون جريمة الغش فى استخدام مواد البناء

### (٢٠٢) النصوص القانونية :

تنص المادة ١/٢٢ مكررا المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ الى قانون  
المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« تكون العقوبة السجن مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على  
عشر سنوات ، وغرامة لا تقل عن ٥٠ ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال  
المخالفة ، وذلك بالنسبة للجرائم التى ترتكب بطريق العمد أو الإهمال  
الجسيم . . . أو الغش فى استخدام مواد البناء . . . وفضلا عن ذلك يحكم  
بحظر التعامل نهائيا مع المقاول المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال ، وذلك  
للمدة التى تعينها المحكمة فى الحكم وفقا لظروف كل حالة على حدة ،  
وفى حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة » .

وتنص المادة ٣/١ من الأمر العسكرى ١٩٩٢/٤ الصادر فى  
١٩٩٢/١٠/٢٤ على أنه :

« يحظر ارتكاب أى فعل من الأفعال الآتية :

١ - . . . . .

٣ - عدم مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونا فى تصميم أعمال البناء  
أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ أو متابعته ، أو عدم مطابقة التنفيذ  
للسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها ، أو الغش  
فى استخدام مواد البناء . . . » .

وتنص المادة ٢ من ذات الأمر العسكرى على أنه :

« ١ - مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات  
أو أى قانون آخر يعاقب على مخالفة حكم المادة السابقة بالسجن مدة لا تقل  
عن سبع سنوات .

٢ - وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة التى لا تقل مدتها عن  
سبع سنوات ، اذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر ، أو إصابة أكثر من  
ثلاثة أشخاص ، أو اذا ارتكب الجانى فى سبيل اتمام جريمته تزوير  
أو استعمال فى ذلك محررا مزورا ، .

## المبحث الثانى والعشرون جريمة استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات

### ﴿ ٢٠٣ ﴾ النصوص القانونية :

تنص المادة ٢٢/١ مكررا المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ الى قانون  
المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« تكون العقوبة السجن مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على  
عشر سنوات ، وغرامة لا تقل عن ٥٠ ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال  
المخالفة ، وذلك بالنسبة للجرائم التى ترتكب بطريق العمد أو الإهمال  
الجسيم . . . أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات . . . فضلا عن ذلك  
يحكم بحظر التعامل نهائيا مع المقاول المسند اليه التنفيذ ، ويشطب من  
سجلات نقابة المهندسين اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ بحسب  
الأحوال ، وذلك للمدة التى تعينها المحكمة فى الحكم وفقا لظروف كل حالة  
على حدة ، وفى حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة » .

وتنص المادة ٣/١ من الأمر العسكرى ١٩٩٢/٤ الصادر فى  
١٩٩٢/١٠/٢٤ على أنه :

« ١ - . . . . .  
٣ - عدم مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونا فى تصميم أعمال البناء  
أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ أو فى متابعته ، أو عدم مطابقة التنفيذ  
للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها ،  
أو الغش فى استخدام مواد البناء ، أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات  
المقررة » .

وتنص المادة ٢ من ذات الأمر العسكرى على أنه :

« ١ - مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات  
أو أى قانون آخر ، يعاقب على مخالفة حكم المادة السابقة بالسجن مدة  
لا تقل عن سبع سنوات .  
٢ - وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة التى لا تقل مدتها عن  
سبع سنوات ، اذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر ، أو إصابة أكثر من  
ثلاثة أشخاص ، أو اذا ارتكبت الجناية فى سبيل اتمام جريمته تزويرا ،  
أو استعمل فى ذلك محررا مزورا .

**المبحث الثالث والعشرون**  
**جريمة الامتناع عن تنفيذ**  
**ما قضى به الحكم أو القرار النهائي**  
**بالإزالة أو التصحيح أو الاستكمال**

**(٢٠٤) النصوض القانونية :**

تنص المادة ٢٤ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« ١ - يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز عشرة جنيهات ، عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي للجهة المختصة من إزالة أو تصحيح أو استكمال » وذلك بعد انتهاء المدة التي تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالوحدة المحلية لتنفيذ الحكم أو القرار . »

٢ - وتتعدد الغرامة بتعدد المخالفات ، ولا يجوز الحكم بوقف تنفيذ هذه الغرامة . »

٣ - ويكون الخلف العام أو الخاص مسئولاً عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي من إزالة أو تصحيح أو استكمال . وتبدأ المدة المقررة للتنفيذ من تاريخ انتقال الملكية اليه . وتطبق في شأن الأحكام الخاصة بالغرامة المتصوص عليها في المناذة . »

٤ - . . . . . »

٥ - ولا تسرى أحكام هذه المادة على المخالفات التي اتخذت في شأنها الاجراءات الجنائية في تاريخ سابق على تاريخ العمل بهذا القانون . »

وتنص المادة ١٧/١ من ذات القانون المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« (١) على ذوي الشأن ان يبادروا الى تنفيذ القرار بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة المناسبة التي تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، ويحظر بذلك ذوو الشأن بكتاب موصى عليه . »

- (٢) فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون اتمامه ، قامت  
الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد  
إليه ، ويتحمل المخالف جميع النفقات وتحصل منه بطريق الحجز الادارى .
- (٣) وللجهة المذكورة فى سبيل تنفيذ الازالة ، أن تخلى بالطريق  
الادارى المبنى من شاغليه ان وجدوا ، دون حاجة الى أية اجراءات قضائية .
- (٤) وإذا اقتضت أعمال التصحيح اخلاء المبنى مؤقتا من كل أو بعض  
شاغليه . فيتم ذلك بالطريق الادارى مع تحرير محضر بأسمائهم ، وتعتبر  
العين خلال المدة التى يستغرقها التصحيح فى حيازة المستأجر قانونا ،  
دون أن يتحمل قيمة الأجرة عن تلك المدة .
- (٥) ولشاغلي البناء الحق فى العودة اليه فور انتهاء أعمال التصحيح ،  
دون حاجة الى موافقة المالك ، ويتم ذلك بالطريق الادارى فى حالة امتناعه ،  
سما لم يكن الشاغل قد أبدى رغبته كتابة فى انتهاء عقد الايجار .
- وتنص المادة ١٨ من ذات القانون المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠  
على أنه :

« تفصل محكمة القضاء الادارى فى الطعون على القرارات الصادرة  
بوقف أعمال البناء أو ازالتها أو تصحيحها على وجه السرعة ، وتلتزم الجهة  
الادارية بتقديم المستندات فى أول جلسة ، ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ  
القرار ، ما لم تأمر المحكمة بذلك » .

وتنص المادة ٢٢ مكررا (١) من ذات القانون المستبدلة بالقانون  
١٩٩٢/٢٥٠ على أنه :

« (١) يجب الحكم - فضلا عن العقوبات المقررة فى هذا القانون -  
بالازالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام  
هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك فيما  
لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينوبه بالازالة  
أو التصحيح .

(٢) وفى غير الحالات التى يتعين فيها الحكم بالازالة ، يخكم بغرامة  
إضافية لا تقل عن مثل قيمة الأعمال المخالفة ، ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة  
الأعمال المذكورة وقت صدور الحكم ، وتؤول حصيله الغرامة الى حساب  
تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظة ، وتخصص للصرف منها فى  
أغراضه » .

وتنص المادة ٢٧ من ذات القانون المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« (١) على ذوى الشأن أن يبادروا الى تنفيذ الحكم الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة التى تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم .

(٢) فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون اتمامه ، كان للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد اليه . ويتحمل المخالف بالنفقات وجميع المصروفات ، وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الادارى .

(٣) وتسرى فى شأن اخلاء المبنى من شاغليه ان وجدوا لتنفيذ الازالة أو التصحيح ، وفى شأن أحقية هؤلاء الشاغلين فى العودة الى العين فور تصحيحها الأحكام المقررة فى المادة ١٧ « (١) .

تنص المادة ٤/١ من الأمر العسكرى ١٩٩٢/٤ الصادر فى ١٩٩٢/١٠/٢٤ على أنه :

« يحظر ارتكاب أى فعل من الأفعال الآتية :

١ - . . . . .

٤ - الامتناع أو التراخي فى تنفيذ أو متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة بوقف أو تصحيح أو ازالة أعمال البناء المخالفة للقانون ، أو الصادرة باخلاء المبنى ولو كان مؤقتا من كل أو بعض شاغليه ، .

وتنص المادة ٢ من ذات الأمر العسكرى على أنه :

« ١ - مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات.

---

(١) راجع شرح جريمة استئثار الأعمال الموقوفة البنود ١٨٣ - ١٩١ ص ٥٠٩ - ٥٢٤ .

- محكمة الجناح المستأنفة بالاسكندرية فى الاستئناف ٨٥/٢٤٢ س شرق جلسة ١٩٨٦/١/١٣ برئاسة وعضوية السادة الأساندة/اسماعيل عبد الحافظ رئيس المحكمة ورجب الديدى ومحمود الهندى القاضيان ، وحضور السيد الأستاذ/عماد عبد المنعم وكيل النيابة ، وأمانة سر السيد/عمار جمبل . - ساعدنا فى الحصول على هذا الحكم الأستاذ طارق صفى الدين مدير نيابة البلدية بالاسكندرية ( حينئذ ) .

- نقض جنائى طعن ٥٤/٤٠٤٩ قضائية - لم ينشر .

أو أى قانون آخر ، يعاقب على مخالفة حكم المادة السابقة بالسجن مدة لا تقل عن سبع سنوات .

٢ - وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة التى لا تقل مدتها عن سبع سنوات ، اذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر ، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص ، أو اذا ارتكب الجانى فى سبيل اتمام جريمته تزويرا أو استعمل فى ذلك محررا مزورا .

ويبين من كافة هذه المواد الآتى :

١ - ان المادة ١٧ من قانون المباني توجب على ذوى الشأن المبادرة الى تنفيذ القرار الادارى الصادر من المحافظ المختص أو من ينيبه بإزالة أو تصحيح أو استكمال أعمال البناء المخالفة ، خلال المدة المناسبة التى تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، وذلك فى حالة صيرورة القرار الادارى نهائيا ، بعدم الطعن عليه فى المواعيد القانونية .

٢ - أن المادتين ١٨ و ٢٧ من قانون المباني توجبان على ذوى الشأن المبادرة الى تنفيذ الحكم القضائى الصادر من محكمة القضاء الادارى بإزالة أو تصحيح أو استكمال أعمال البناء المخالفة . وذلك فى حالة حصول الطعن على القرار الادارى أمام مجلس الدولة .

٣ - أنه يلاحظ ان صدور الحكم القضائى هنا مشروط بالآ يكون القرار الادارى قد صار نهائيا ، بحيث اذا ثبت صدور مثل هذا القرار ، فلا محل للحكم .

**وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :**

« ومن حيث ان الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المنطبق على واقعة الدعوى ، قد نصت على أنه : « يجب الحكم - فضلا عن ذلك - بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة ، بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذه ، وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار نهائى من اللجنة المختصة » .

وكان مؤدى هذا النص هو أن الحكم بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة - وان كان وجوبيا - الا أنه مشروط بالآ يكون قد صدر بهذه العقوبة قرار نهائى من اللجنة المختصة . لأنه اذا كان قد ثبت ضرور مثل هذا القرار ، فلا محل للحكم بهذه العقوبة .

وعلى ذلك فانه يتعين على الحكم أن يبين فى مدوناته مدى صدور ذلك

القرار من عدمه . ، باعتباره بياناً جوهرياً لازماً لتوقيع هذه العقوبة أو عدم توقيعها . ويكون اغفال هذا البيان قصوراً في التسبيب بما يبطل الحكم .

لما كان ذلك وكان البين من مطالعة الحكم المطعون فيه ، أنه بعد أن اعتنق أسباب الحكم الابتدائي ، استطرذاً إلى القول « بأنه نظراً إلى ثبوت الاتهام في حق المتهم ، إلا أن المحكمة ترى تعديل العقوبة على النحو الوارد بمنطوق الحكم » .

وكانت المادة ٣١٠ من قانون الإجراءات الجنائية قد أوجبت أن يشتمل كل حكم بالإدانة ، على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بياناً تتحقق به أركان الجريمة ، والظروف التي وقعت فيها ، والأدلة التي استخلصت منها المحكمة الإدانة ، حتى يتضح وجه استدلالها بها وسلامة مأخذها ، تمكيناً للمحكمة النقض من مراقبة التطبيق القانوني على الواقعة كما صار اثباتها بالحكم ، والا كان قاصراً .

واذ كان الحكم المطعون فيه ، قد قضى بإلغاء عقوبة إزالة الأعمال المخالفة ، دون أن يورد في مدوناته سبب هذا الإلغاء ، ودون أن يستظهر مدى صدور قرار نهائي من اللجنة المختصة بالإزالة ، الأمر الذي يعجز هذه المحكمة عن مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة كما صار اثباتها بالحكم ، والتقرير برأى فيما تثيره النيابة الطاعنة في التسبيب الذي له الصدارة على مخالفة القانون ، بما يوجب نقضه « (٢) » .

٤ - أنه في حالة عدم مبادرة ذوى الشأن إلى تنفيذ القرار الإداري النهائي أو الحكم القضائي بإزالة أو تصحيح أو استكمال أعمال البناء المخالفة ، تنتقل الحالة من الجريمة المنصوص عليها في المبحث السادس عشر « جريمة عدم تنفيذ قرار الإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة » ، المعاقب عليها بعقوبة الجنحة وهي عقوبة أصلية هي الحبس وغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها حسب الأحوال ، أو بإحدى هاتين العقوبتين « (المادة ١/٢٢) - وعقوبة هي تبعية إزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام قانون المباني ولائحته التنفيذية والقرارات

(٢) نقض جنائي ١٩٩٠/١/٢٨ طعن ٦١٠٧ لسنة ٥٨ قضائية .

- الموسوعة الذهبية - الإصدار الجنائي - ملحق رقم (٦) ص ٥٦٣ قاعدة ٦٠٩ .

الصادرة تنفيذا له ( المادة ٢٢ مكررا ) (٣) .

الى الجريمة المنصوص عليها في المبحث الثالث والعشرون الحال  
« جريمة الامتناع عن تنفيذ ما قضى به الحكم او القرار النهائي بالازالة  
او التصحيح او الاستكمال ، التي كان يعاقب عليها بغرامة لا تقل عن جنيه  
ولا تجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه المخالف عن التنفيذ ،  
ثم شدد المشرع العقوبة وأصبح يعاقب عليها بعقوبة الجناية وهي السجن  
مدة لا تقل عن سبع سنوات أو الأشغال الشاقة المؤقتة التي لا تقل مدتها عن  
سبع سنوات ، اذا اقترن بجريمة الامتناع ظرف مشدد مثل وفاة شخص  
أو أكثر ، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص ، أو ارتكاب جريمة تزوير ،  
أو استعمال محرر مزور ( المادتان ١/٤ و ٢ من الأمر العسكري ) .

---

(٣) راجع شرح جريمة عدم تنفيذ قرار الازالة أو تصحيح الأعمال المخالفة للبند ١٨٢  
ص ٥٠٧ .

- محكمة الجنح المستأنفة بالاسكندرية في الاستئناف ٨٥/٢٤٢ س شرق جلسة  
١٩٨٦/١/١٢ برئاسة وعضوية السادة الأساتذة/اسماعيل عبد الحافظ رئيس المحكمة ورجب  
الديدي ومحمود الهندي القاضيان ، وحضور السيد الأستاذ/عماد عبد المنعم وكيل النيابة ،  
وأمانة سر السيد/عمار جميل . - ساعدنا في الحصول على هذا الحكم الأستاذ طارق صفى الدين  
مدير نيابة البلدية بالاسكندرية ( حينئذ ) .  
- نقض جنائي طعن ٥٤/٤٠٤٩ قضائية - لم ينشر .



## الفصل الثالث الدفع الجنائية في المباني



## (٢٠٥) تمهيد :

خصصنا الفصل الأول من هذا الكتاب لدراسة جريمة البناء بدون ترخيص ، باعتبارها أهم وأخطر جرائم المباني الأربع والعشرون على وجه الإطلاق . وقد اقتضت هذه الأهمية القصوى التي تحظى بها هذه الجريمة دراستها بمفردها وبتفصيل من خلال سبعة مباحث هي : المبحث الأول في تعريف وطبيعة الجريمة ، والمبحث الثاني الركن الشرعي للجريمة ، والمبحث الثالث في الركن المادي للجريمة ، والمبحث الرابع في الركن المعنوي للجريمة ، والمبحث الخامس في العقوبة المقررة للجريمة ، والمبحث السادس في القواعد الخاصة بالتصالح ، والمبحث السابع في التطبيقات القضائية ، وذلك على النحو السالف . . .

ونخصصنا الفصل الثاني من هذا الكتاب لدراسة جرائم المباني الأخرى ، أي الـ ٢٣ جريمة الأخرى . وقد تناولنا الجريمة التي تزيد أهميتها العملية بالشرح والتفصيل ، والجريمة التي تقل أهميتها العملية بالإشارة إلى النصوص القانونية التي تحكمها من خلال ٢٣ مبحثاً هي : المبحث الأول في جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات ، . . . والمبحث الثالث والعشرون في جريمة الامتناع عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي بالازالة أو التصحيح أو الاستكمال ، وذلك على النحو السالف . . .

ونخصص الفصل الثالث من هذا الكتاب لدراسة الدفوع الجنائية في المباني ، أي الدفوع الجنائية المتعلقة بجرائم المباني الـ ٢٤ السالفة . وهي في حقيقتها دفوع مستمدة من القواعد العامة في القانون الجنائي ، سوف نورد تطبيقاتها على جرائم المباني ، حتى يسهل على القارئ الرجوع إليها .

ونقسم الدفوع الجنائية المتعلقة بالمباني إلى خمسة أنواع : النوع الأول : الدفوع المتعلقة بعدم الاختصاص في المباني ( الولائي - النوعي - المحلي أو المكاني - الشخصي ) - والنوع الثاني : الدفوع المتعلقة بانقضاء الدعوى الجنائية ( بمضي المدة - بوفاء المتهم - لسابقة الفصل في الدعوى بحكم أول ) ، والنوع الثالث : الدفوع المتعلقة بموانع المسؤولية الجنائية ( لتوافر حالة الضرورة - للجنون أو العاهة العقلية ) ، والنوع الرابع : الدفوع المتعلقة بنفي التهمة ( انقطاع صلة المتهم بالواقعة - بطلان محضر

جمع الاستدلالات ( ٠٠٠ ) ، والنوع الخامس : الدفوع الأخرى ( تطبيق القانون الأصلح للمتهم - توافر العذر المخفف لصغر سن الجاني ٠٠٠ ) .

وعلى ذلك سوف نقسم هذا الفصل الى خمسة مباحث على النحو الآتى :

- المبحث الأول : الدفوع المتعلقة بعدم الاختصاص فى المبانى
- المبحث الثانى : الدفوع المتعلقة بانقضاء الدعوى فى المبانى
- المبحث الثالث : الدفوع المتعلقة بموانع المسئولية فى المبانى
- المبحث الرابع : الدفوع المتعلقة بنفى التهمة فى المبانى
- المبحث الخامس : الدفوع الأخرى

## المبحث الأول الدفع المتعلقة بعدم الاختصاص فى المباني

### (٢٠٦) تمهيد :

قسمنا الدفع الجنائية فى المباني الى خمسة أنواع هى : عدم الاختصاص ، انقضاء الدعوى ، موانع المسئولية ، نفي التهمة ، دفع أخرى . ونتكلم فى هذا المبحث الأول عن النوع الأول من الدفع الجنائية فى المباني ، وهو الدفع المتعلقة بعدم الاختصاص فى المباني . وهذه الدفع أربعة هى : الدفع بعدم الاختصاص الولائى ، الدفع بعدم الاختصاص النوعى ، الدفع بعدم الاختصاص المحلى أو المكانى ، الدفع بعدم الاختصاص الشخصى . وسوف نتناول شرح كل دفع فى بند مستقل على التوالى . . .

### (٢٠٧) ١ - الدفع بعدم الاختصاص الولائى : فى القواعد العامة فى القانون الجنائى :

الدفع بعدم الاختصاص الولائى يتعلق بولاية المحكمة بنظر الدعوى الجنائية ، بحسب انعقاد الاختصاص للمحاكم العادية أو محاكم الأحداث أو المحاكم الادارية أو المحاكم العسكرية . ومن التطبيقات العملية فى هذا الصدد :

- والدفع بعدم الاختصاص الولائى يتعلق بالنظام العام ،  
وبالتالى يجوز ابداءه أمام محكمة النقض لأول مرة ،  
بشرط أن تكون مدونات الحكم تظايره :

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« من المقرر ان القواعد العامة المتعلقة بالاختصاص فى المسائل الجنائية كلها من النظام العام ، بالنظر الى ان الشارع فى تقديره لها ، قد أقام ذلك على اعتبارات عامة تتعلق بحسن سير العدالة ، وان الدفع بعدم الاختصاص الولائى من النظام العام ، ويجوز اثارته أمام محكمة النقض لأول مرة » (١) .

(١) نقض جنائى ١٩٨٠/١٠/٢٧ مجموعة محكمة النقض ٣١ - ٩١٧ - ١٧٩ .

- نقض جنائى ١٩٧٣/٥/٢٨ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ٢ - ٦٧٥ - ١٤٠ .

- نقض جنائى ١٩٧٠/٢/٢٣ مجموعة محكمة النقض ٢١ - ١ - ٢٨٧ - ٧٠ .

« عدم جواز الدفع بعدم الاختصاص الولائي لأول مرة أمام النقض »  
ما لم تكن مدونات الحكم تظاهره « (٢) » .

- المحاكم العادية صاحبة الولاية العامة بالفصل في كافة الجرائم ،  
الا ما استثنى بنص خاص ،

عدم النص على اختصاص محاكم الأحداث دون غيرها ،

بنظر الجرائم التي تقع بالمخالفة لقانون الأحداث ،

لا يسلب المحاكم العادية اختصاصها بالنسبة لغير الحدث :

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« لما كان من المقرر وفقا لما استقر عليه قضاء هذه المحكمة ، أن  
المحاكم العادية هي صاحبة الولاية العامة بالفصل في كافة الجرائم ،  
الا ما استثنى بنص خاص عملا بالفقرة الأولى من المادة ١٥ من قانون  
السلطة القضائية الصادر بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ ، في حين أن غيرها  
من المحاكم ليست الا محاكم استثنائية » .

وانه وان أجازت القوانين في بعض الأحوال إحالة جرائم معينة الى  
محاكم خاصة - كمحاكم أمن الدولة - فان هذا لا يسلب المحاكم العادية  
ولايتها في تلك الجرائم ، ما دام أن القانون الخاص لم يرد به أى نص على  
انفراد المحكمة الخاصة بالاختصاص دون غيرها .

ويستوى في ذلك ، أن تكون الجريمة معاقبا عليها بموجب القانون  
العام أو بمقتضى قانون خاص ، اذ لو أراد المشرع أن يقصر الاختصاص على  
محكمة معينة ويفردها بها ، لما أعوزه النص على ذلك صراحة ، على غرار  
ما جرى عليه في تشريعات عدة ، وعلى غرار ما أورده في الفقرة الأولى من  
المادة ٢٩ من قانون الأحداث السالف الإشارة اليها ، من انفراد محكمة  
الأحداث « دون غيرها » بالنظر في أمر الحدث عند اتهامه في الجرائم وعند  
تعرضه للانحراف .

ولما كان ذلك ، وكان المشرع اذ نص في الفقرة الثانية من المادة ٢٩  
من قانون الأحداث على اختصاص محاكم الأحداث بالفصل في الجرائم التي

---

(٢) نقض جنائي ١٩٨٠/١١/٢٦ مجموعة محكمة النقض ٣١ - ١٠٤٠ - ٢٠١ .

- نقض جنائي ١٩٨٣/٦/٩ مجموعة محكمة النقض ٣٤ - ٧٥٥ - ١٥٠ .

تقع بالمخالفة لأحكامه ، دون أن يقصر الاختصاص في ذلك عليها وحدها دون غيرها . فان مؤدى ذلك أنه لم يسلب المحاكم العادية اختصاصها بنظرها بالنسبة لغير الحدث بحسبانها المحكمة ذات الولاية العامة (٣) .

**- اختصاص المحاكم العسكرية بالجرائم التي ترتكب من الأشخاص الخاضعين لقانون الأحكام العسكرية متى وقعت بسبب تأدية وظائفهم :**

**وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :**

« لما كان قضاء هذه المحكمة قد جرى - طبقاً لنص المادة ١٥٠ من قانون السلطة القضائية الصادر بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ - على أن القضاء العادي هو الأصل ، وأن للمحاكم العادية ولاية الفصل في كافة الجرائم أيما كان شخص مرتكبها ، إلا ما استثنى بنص خاص .

في حين ان المحاكم العسكرية ليست الا محاكم خاصة ذات اختصاص استثنائي ، منبأة اما بخصوصية الجرائم التي تنظرها ، واما شخص مرتكبها على أساس صفة معينة توافرت فيه . وانه أجاز قانون الأحكام العسكرية رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٦ ، وقانون هيئة الشرطة رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧١ اختصاص القضاء العسكري بنظر جرائم من نوع معين ، ومحاكمة فئة خاصة من المتهمين ، الا أنه ليس في هذين القانونين ، ولا في أى تشريع آخر نص على انفراد القضاء العسكري بذلك الاختصاص ، مما مفاده ان القضاء العسكري يشارك المحاكم العادية صاحبة الولاية العامة في ذلك الاختصاص دون أن يسلبها اياه (٤) .

**- لا يجوز للمحاكم العادية صاحبة الاختصاص العام في نظر الجرائم أن تقضى بعدم اختصاصها بالفصل في موضوع الدعوى ،**

---

(٣) نقض جنائي ١٩٨١/١١/١٠ طعن ١٤٩٠ لسنة ٥١ قضائية .

- نقض جنائي ١٩٨٧/٤/٤ مجموعة محكمة النقض ٣٨ - ١٩٦ - ٣٠ .

(٤) نقض جنائي ١٩٨٤/١٢/١١ مجموعة محكمة النقض ٣٥ - ٨٨٩ - ١٩٦ .

- نقض جنائي ١٩٨٣/٢١/١ مجموعة محكمة النقض ٣٤ - ٨٨٩ - ١١٧ .

- نقض جنائي ١٩٨٢/١١/١٦ مجموعة محكمة النقض ٣٣ - ٨٨٧ - ١٨٣ .

- نقض جنائي ١٩٨٢/٤/١٥ مجموعة محكمة النقض ٣٣ - ٤٩٠ - ١٠٠ .

- نقض جنائي ١٩٧٤/٢٢/١٨ مجموعة محكمة النقض ٢٥ - ٧٥٠ - ١٦٢ .

التي أحييت اليها من النيابة العامة ،  
طالما لم يصدر فيها حكم نهائى من المحاكم العسكرية ؛  
وتتول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« صدور الحكم بعدم اختصاص المحكمة بالنظر فى الدعوى واحالتها  
الى المحكمة العسكرية المختصة ، هو قضاء يخالف التأويل الصحيح  
للقانون ، من ان المحاكم العادية هي صاحبة اختصاص أصيل فى نظر الجرائم  
التي تخول المحاكم العسكرية سلطة الفصل فيها ، وما كان لها أن تتخلى  
عن ولايتها هذه ، وتقضى بعدم اختصاصها دون الفصل فى موضوع الدعوى  
التي أحييت اليها من النيابة العامة ، قبل أن يصدر فيها حكم نهائى من  
المحكمة العسكرية . »

الا أن محكمة النقض لا تستطيع أن تنقض الحكم لهذا الخطأ ، طبقاً  
لنص المادة ٤٢٥ من قانون الاجراءات الجنائية فى فقرتها الثانية - ذلك أن  
تطبيق هذه الفقرة مشروط بقيام مصلحة للمتهم .

ولما كان الثابت من الأوراق أن الدعوى فصل فيها من المحكمة  
العسكرية ببراءة المتهمين ، وقد صودق على هذا الحكم من المحاكم العسكرية ،  
فلا مصلحة فى نقض الحكم ، ويصبح الطعن بذلك غير ذى موضوع « (٥) »

#### تطبيق الدفع فى مجال قانون المباني :

الدفع بعدم الاختصاص الولائى يجد تطبيقات عديدة له فى مجال قانون  
المباني ، وذلك عندما يرفع أحد طعون المباني بغير الطريق الذى رسمه  
القانون ، أمام احدى المحاكم غير المختصة ولائياً بنظره ، وذلك فى الطعون  
التي ترفع أمام مجلس الدولة - وليس أمام القضاء العادى - عند الطعن على  
القرارات الادارية الصادرة من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم على  
النحو التالى ...

١ - القرار الادارى الصادر من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم  
بوقف أعمال البناء ، بالتطبيق للمادة ١/١٥ من قانون المباني ١٠٦/١٩٧٦  
المستبدلة بالقانون ٢٥/١٩٩٢ ، التي تنص على أن :

« توقف الأعمال المخالفة بالطريق الادارى ، ويصدر بالوقف قرار

مسبب من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، يتضمن بيانا بهذه الأعمال ، ويعلن الى ذوى الشأن بالطريق الادارى . فاذا تعذر اعلان ايهم لشخصه ، يتم الاعلان بايداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ، ويخطر بذلك الايداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

٢ - القرار الادارى الصادر من المحافظ المختص أو من ينيبه بعد اخذ رأى اللجنة المختصة ، بالتطبيق للمادة ١٦/١ من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ، التى تنص على أن :

« يصدر المحافظ أو من ينيبه - بعد اخذ رأى لجنة تشكل بقرار منه من ثلاثة من المهندسين المعماريين والمدنيين من غير العاملين بالجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، ممن لهم خبرة لا تقل عن عشر سنوات - قرارا مسببا بإزالة أو تصحيح الأعمال التى تم وقفها ، وذلك خلال خمسة عشر يوما على الأكثر من تاريخ اعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليه بالمادة السابقة » .

٣ - الطعن على القرار الادارى بوقف الأعمال المخالفة الصادر من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ( المادة ١٥ ) ، والطعن على القرار الادارى بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة الصادر من اللجنة المختصة ( المادة ١٦ ) ، انما يتم امام محكمة القضاء الادارى بمجلس الدولة ، باعتبار أن طبيعتهما تتحدد بأنهما من القرارات الادارية التى تتضمن افصاح جهة الادارة عن ارادتها الملزمة ، بما لها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح ، بقصد احداث أثر قانونى معين ابتغاء مصلحة عامة ، متى كان ذلك ممكنا وجائزا (٦) . - ويختلف القرار الادارى بذلك عن العمل المادى الذى يكون دائما واقعة مادية أو اجراء مثبتا لها ، دون أن يقصد به تحقيق آثار قانونية معينة ، الا ما كان منها وليد ارادة المشرع مباشرة لا ارادة جهة الادارة ( المادتان ١٠ و ١٣ من قانون مجلس الدولة ١٩٧٢/٤٧ ) (٧) .

(٦) المحكمة الادارية العليا ١٩٦٧/٩/٢ طعن ٦٧٤ لسنة ١٢ جنائية .  
- المحكمة الادارية العليا ١٩٦٨/٢/٢٤ طعن ٩٣٠ لسنة ١١ قضائية .  
- نص مدنى ١٩٩٠/٢/٨ طعن ٢٨٠٣ لسنة ٥٧ قضائية .  
(٧) المحكمة الادارية العليا ١٩٦٩/١/١١ طعن ٢٤٠ لسنة ١٣ قضائية .  
- نص مدنى ١٩٩٠/٢/٢٥ طعن ٢٧٤٦ لسنة ٥٧ قضائية .  
- الموسوعة الذهبية - الاصدار المدنى - ملحق رقم (١٢) ص ٤٥٤ .

وينلاحظ أن الأسباب القانونية لطلب إلغاء القرارات الإدارية السالفة في مجال قانون المباني ، هي ذات أسباب إلغاء القرارات الإدارية عموما وهي : عيب الاختصاص ، أو عيب في الشكل ، أو عيب مخالفة القوانين أو اللوائح أو الخطأ في تطبيقها أو تأويلها ، أو عيب إساءة استعمال السلطة . (المادة ١٠/٢ من قانون مجلس الدولة ١٩٧٢/٤٧) .

كذلك يلاحظ أن الميعاد القانوني لرفع دعوى إلغاء القرارات الإدارية السالفة في مجال قانون المباني ، هو ذات الميعاد المقرر في القرارات الإدارية عموما ، وهو ستون يوما من تاريخ نشر القرار الإداري المطعون فيه في الجريدة الرسمية ، أو في النشرات التي تصدرها المصالح العامة ، أو إعلان صاحب الشأن به ( المادة ٢٤/١ من قانون مجلس الدولة ١٩٧٢/٤٧ ) . ويجرى القضاء الإداري على قيام العلم اليقيني بالقرار مقام إعلان صاحب الشأن به ، على أن يكون هذا العلم يقينيا لا ظنيا ولا افتراضيا ، بحيث يكون شاملا لجميع محتويات ومؤدى القرار الإداري .

#### وتقول المحكمة الإدارية العليا في هذا الصدد :

« ميعاد رفع الدعوى الى المحكمة فيما يتعلق بطلبات الإلغاء هو ستون يوما من تاريخ نشر القرار الإداري في الجريدة الرسمية أو في النشرات التي تصدرها المصالح أو إعلان صاحب الشأن به ، إلا أنه يقوم مقام الإعلان علمه بالقرار . وبمحتوياته علما يقينيا لا ظنيا ولا افتراضيا » (٨) .

#### كذلك تقول المحكمة الإدارية العليا في هذا الصدد :

« حدد المشرع وسائل العلم بالقرار الإداري ، ويشترط أن تتوافر لصاحب الشأن وسيلة منها ، تكفل له العلم اليقيني بالقرار الإداري . ويجب أن يكون العلم شاملا كل عناصر القرار الإداري ، بطريقة تمكن صاحب الشأن معرفة حقيقة مركزه القانوني المترتب على هذا القرار .

ولا تجوز المساواة بين وسائل العلم بالقرار من حيث قوتها ، لأن الأصل هو الإعلان ، والاستثناء هو النشر ، ولا يكفي النشر إذا كان الإعلان ممكنا . والإعلان هو الوسيلة الواجبة بالنسبة للقرارات الفردية ، على عكس القرارات التنظيمية العامة التي يكفي العلم بها النشر في الجريدة

(٨) المحكمة الإدارية العليا ١٩٨٤/١/١٤ مجموعة المبادئ القانونية ٢٩ - ٤٦٣ - ٧٢ .

الرسمية ، أو فى النشرات المصلحية حيث يتعذر بالنسبة لها حصر الأشخاص الذين ينطبق عليهم ، ومؤدى ذلك انه لا يشترط فى القرارات التنظيمية العامة اعلانها الى الأشخاص بذواتهم « (٩) » .

## (٢٠٨) ٢ - الدفع بعدم الاختصاص النوعى :

فى القواعد العامة فى القانون الجنائى :

تنص المادة ٢١٥ من قانون الاجراءات الجنائية على أنه :

« تحكم المحكمة الجزئية فى كل فعل ، يعد بمقتضى القانون مخالفة أو جنحة ، عدا الجنح التى تقع بواسطة الصحف أو غيرها من طرق النشر على غير الأفراد » .

وتنص المادة ٢١٦ من ذات القانون على أنه :

« تحكم محكمة الجنايات فى كل فعل ، يعد بمقتضى القانون جنابة ، وفى الجنح التى تقع بواسطة الصحف أو غيرها من طرق النشر - عدا الجنح المضرة بأفراد الناس - وغيرها من الجرائم الأخرى التى ينص القانون على اختصاصها لها » .

ويبين من هاتين المادتين ان الدفع بعدم الاختصاص النوعى (exception d'incompetence matérielle)

هو دفع يتعلق بنوع الجريمة (infraction) . وأنواع الجرائم ثلاثة هى : المخالفة - (contravention) ، والجنحة (délit) ، والجناية (crime) . وضابط التفرقة بين المخالفة والجنحة والجناية هو العقوبة (Peine) التى يقررها القانون للفعل . والمحول عليه فى ذلك هو العقوبة الأصلية المقررة للجريمة (Peine principale) ، وليس العقوبة التبعية التى تتبع العقوبة الأصلية من تلقاء نفسها ، وبغير حاجة الى أن ينص عليها القاضى فى حكمه (Peine accessoire) ، وليس العقوبة التكميلية التى لا تلحق المحكوم عليه الا اذا نص عليها القاضى فى حكمه (Peine complémentaire)

(٩) المحكمة الادارية العليا ١٩٨٦/٢/٤ طعن ٤٦٥ لسنة ٢٧ قضائية .  
- الأستاذ فؤاد أحمد عامر فى « قانون مجلس الدولة معلقا عليه بأحكام المحكمة الادارية العليا والدستورية العليا » ط ١ ص ١٩٩٢ ص ٣٩٩ د ٤٠٨ .

فاذا كانت العقوبة الأصلية المقررة للجريمة ، هي مما نص عليه في المادة ١٢ من قانون العقوبات ( الغرامة التي لا يزيد أقصى مقدارها على مائة جنيه ) ، فالجريمة تكون مخالفة .

واذا كانت العقوبة الأصلية المقررة للجريمة ، هي مما نص عليه في المادة ١١ من قانون العقوبات ( الحبس من ٢٤ ساعة الى ثلاث سنوات - الغرامة التي يزيد أقصى مقدارها على مائة جنيه ) ، فالجريمة تكون جنحة .

واذا كانت العقوبة الأصلية المقررة للجريمة ، هي مما نص عليه في المادة ١٠ من قانون العقوبات ( الاعدام - الأشغال الشاقة المؤبدة - الأشغال الشاقة المؤقتة - السجن ) ، فالجريمة تكون جنائية (١٠) .

**- ويتحدد الاختصاص النوعي للمحكمة بالوصف القانوني للواقعة كما رفعت بها الدعوى . . .**

**وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :**

« المعول عليه في تحديد الاختصاص النوعي ، هو بالوصف القانوني للواقعة كما رفعت بها الدعوى ، اذ يمتنع عقلا أن يكون المرجع في ذلك ابتداء ، هو نوع العقوبة التي يوقعها القاضي انتهاء بعد الفراغ من سماع الدعوى ، سواء كانت الجريمة قلقة أو ثابتة النوع ، وأيا كان السبب في النزول بالعقوبة عن الحد المقرر قانونا .

واذ كان ذلك ، وكانت العقوبة المقررة للسرقة يعود وما شاكلها من الجرائم المنصوص عليها في المادة ٥١ من قانون العقوبات هي الحبس أو الأشغال الشاقة ، فان ذلك يقتضي حتما أن تكون المحكمة المختصة بمحاكمة المتهم في أي من هذه الجرائم هي محكمة الجنايات ، لأن الخيار في توقيع أي من هذه العقوبات لا يتصور ، الا أن يكون للمحكمة التي تملك توقيع أشدها . واذا قضت محكمة الجنايات بما يخالف هذا النظر ، فانه تكون قد أخطأت في تطبيق القانون » (١١) .

---

(١٠) الدكتور السعيد مصطفى السعيد في « الاحكام العامة في قانون العقوبات » - الناشر : دار المعارف بمصر ط ٤ س ١٩٦٢ ص ٤٦ .

(١١) نقض جنائي ١٩٦٩/٤/٢١ مجموعة محكمة النقض ٢٠ - ٢ - ٥٣٩ - ١١٢ .

- نقض جنائي ١٩٦٩/٤/٧ طعن ١٠ لسنة ٣٩ قضائية .

- نقض جنائي ١٩٦٦/١٢/١٩ مجموعة محكمة النقض ١٧ - ٣ - ١٢٦٧ - ٢٤٣ .

- والعبرة بتوزيع الاختصاص هي بنوع العقوبة المنصوص عليها ، وليس بنوع العقوبة التي توقع فعلا ، وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« العبرة فيما يتعلق بتطبيق الضوابط التي يضعها القانون لتحديد حق الطعن في الأحكام ، هي طبقا للقواعد العامة بوصف الواقعة كما رفعت بها الدعوى ، لا بما تقضى به المحكمة فيها . اذ لا يقبل أن يكون الحكم المنظلم منه ، هو المناط في جواز هذا التظلم أو عدم جوازه ، ولا شأن في ذلك للأسباب التي يكون الحكم قد بنى عليها بالمخالفة للوصف المرفوعة به الدعوى » (١٢) .

- ويجب على محكمة الجنج الامتناع عن نظر الدعوى ، اذا وجدت في وقائعها شبه الجنائية ، وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« ان محكمة الجنج انما يجب عليها الامتناع عن نظر الدعوى طبقا للمادة ١٧٤ ( تحقيق جنایات ) اذا هي وجدت في وقائعها شبهة الجنائية ، وعندئذ فقط يمتنع عليها التقدير ، بل يتعين أن تترك ذلك الى المحكمة التي تملكه ، لأن حكمها في قوة القرائن الدالة على توافر عنصر الجنائية ، أو في ضعفها يكون تعرضا منها لأمر خارج عن اختصاصها .

أما اذا لم تقم لدى المحكمة أى شبهة من حيث طبيعة الجريمة ، وكانت مقتنعة بأن الوصف القانوني الوحيد الذي يصح انطباقه على الوقائع المقدمة اليها ، هو وصف الجنحة ، كان متعينا عليها في هذه الحالة أن تفصل في القضية بحسب الوصف الذي اقتنعت بصحته ، وليس لها عندئذ أن تحكم بعدم الاختصاص » (١٣) .

#### تطبيق الدفع في دجال قانون المباني :

الدفع بعدم الاختصاص النوعي يجد تطبيقات عديدة له في مجال قانون المباني ، وذلك عندما ترفع إحدى جرائم المباني بغير الوصف القانوني المنطبق ، أمام إحدى المحاكم غير المختصة نوعيا بنظر الدعوى ، ذلك انه توجد ١٧ جريمة من جرائم المباني الـ ٢٤ ينطبق عليها وصف الجنحة باعتبار أن

(١٢) نقض جنائي ١٩٦٦/١٢/١٩ مجموعة محكمة النقض ١٧ - ٣ - ١٢٦٧ - ٢٤٣ .

(١٣) نقض جنائي ١٩٣٣/٤/٢٤ مجموعة التوايد القانونية ١ - ١٢٥ - ٢٢ .

العقوبة الأصلية المقررة لها ، هي مما نص عليه في المادة ١١ من قانون العقوبات ( الحبس من ٢٤ ساعة الى ثلاث سنوات - الغرامة التي يزيد أقصى مقدارها على مائة جنيه ) .

وانه توجد ٧ جرائم من جرائم المباني الـ ٢٤ ينطبق عليها وصف الجناية ، باعتبار أن العقوبة الأصلية المقررة لها ، هي مما نص عليه في المادة ١٢ من قانون العقوبات ( السجن - الأشغال الشاقة المؤقتة ) .

وانه توجد جريمة من جنح المباني الـ ١٧ تتجاوز فيها عقوبة الحبس مدة الثلاث سنوات ، وتصل الى خمس سنوات ، ومع ذلك تظل معتبرة من الجنح باعتبارها من الأحوال الخصوصية المنصوص عليها قانونا ( المادة ١/١٨ عقوبات ) ، وذلك كله على التفصيل الآتي . . . .

( أولا ) . جرائم المباني الـ ١٧ التي ينطبق عليها وصف الجنح :

١ - جريمة البناء بدون ترخيص ( المادتان ١/٤ و ١/٢٢ مبانى ) (١٤) .

٢ - جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات ( المادتان ٢/٥ و ١/٢٢ مبانى ) (١٥) .

٣ - جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين ( المادتان ١/٦ مكررا و ١/٢٢ مبانى ) (١٦) .

٤ - جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها ( المادتان ٢/٧ و ١/٢٢ مبانى ) (١٧) .

٥ - جريمة صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين ( المادتان ١/٨ و ١/٢٢ مبانى ) (١٨) .

٦ - جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة ( المادتان ١/٩ و ١/٢٢ مبانى ) (١٩) .

---

(١٤) راجع الفصل الأول من هذا الكتاب البنود ٣ - ١٠٧ ص ٢١ - ٣١٦ .  
(١٥) راجع المبحث الأول من الفصل الثاني البنود ١٠٩ - ١١٦ ص ٣٢١ - ٣٥٠ .  
(١٦) راجع المبحث الثاني من الفصل الثاني البنود ١١٧ - ١٣٤ ص ٣٥١ - ٣٦٠ .  
(١٧) راجع المبحث الثالث من الفصل الثاني البنود ١٢٥ - ١٣٢ ص ٣٦١ - ٣٧٢ .  
(١٨) راجع المبحث الرابع من الفصل الثاني البنود ١٣٢ - ١٤١ ص ٣٧٣ - ٤٠٥ .  
(١٩) راجع المبحث الخامس من الفصل الثاني البنود ١٤٢ - ١٥٠ ص ٤٠٦ - ٤٢٧ .

- ٧ - جريمة الامتناع أو التراخي في إقامة السكن المخصص لايواء السيارات ( المواد ١١/١ مكررا و ١/٢٢ مكررا (٢) مبانى (٢٠) .
- ٨ - جريمة الامتناع أو التراخي في تركيب المصعد في المبانى ( المادتان ١١/٢ مكررا و ٢/٢٢ مكررا (٢) مبانى (٢١) .
- ٩ - جريمة الامتناع عن تنفيذ اشتراكات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق ( المادتان ١١/١ مكررا (١) و ٣/٢٢ مكررا (٢) (٢٢) .
- ١٠ - جريمة عدم اسناد الاشراف على التنفيذ الى مهندس ( المادتان ١/١٢ و ١/٢٢ مبانى (٢٣) .
- ١١ - جريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع في البناء ( المادتان ١٢ مكررا و ٥/٢٢ مبانى (٢٤) .
- ١٢ - جريمة عدم تضمين عقود بيع أو ايجار الوحدات البيانات القانونية ( المادتان ١٢ مكررا (١) و ٤/٢٢ مكررا (٢) مبانى (٢٥) .
- ١٣ - جريمة عدم الابقاء على لافتة الأعمال المخالفة في مكانها واضحة البيانات ( المادتان ١٥ و ٥/٢٢ مكررا (٢) (٢٦) .
- ١٤ - جريمة عدم تنفيذ قرار الازالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ( المادتان ١/١٧ و ١/٢٢ مبانى (٢٧) .
- ١٥ - جريمة استئلاف الأعمال الموقوفة بالطريق الادارى ( المادتان ٢/٢٢ و ٤/٢٤ مبانى (٢٨) .
- ١٦ - جريمة قيام المقاول بتنفيذ المبانى التى بدون ترخيص ( المادة ١/٢٢ و ٢ و ٣ مبانى (٢٩) .
- ١٧ - جريمة القيام بأعمال التشطيبات الخارجية بدون ترخيص ( المادة ٤/٢٢ مبانى (٣٠) .

- 
- (٢٠) راجع المبحث السابع من الفصل الثانى البند ١٥٢ ص ٤٣١ .
  - (٢١) راجع المبحث الثامن من الفصل البند ١٥٣ ص ٤٣٤ .
  - (٢٢) راجع المبحث التاسع من الفصل الثانى البند ١٥٤ ص ٤٣٧ .
  - (٢٣) راجع المبحث العاشر من الفصل الثانى البند ١٥٥ ص ٤٤٠ .
  - (٢٤) راجع المبحث الحادى عشر من الفصل الثانى البنود ١٥٦ - ١٦٣ ص ٤٤٣ - ٤٥٩ .
  - (٢٥) راجع المبحث الثانى عشر من الفصل الثانى البند ١٦٤ ص ٤٦٠ .
  - (٢٦) راجع المبحث الخامس عشر من الفصل الثانى البند ١٨١ ص ٥٠٤ .
  - (٢٧) راجع المبحث السادس عشر من الفصل الثانى البند ١٨٢ ص ٥٠٧ .
  - (٢٨) راجع المبحث السابع عشر من الفصل الثانى البنود ١٨٣ - ١٩١ ص ٥٠٩ - ٥٢٤ .
  - (٢٩) راجع المبحث الثامن عشر من الفصل الثانى البند ١٩٢ ص ٥٢٥ .
  - (٣٠) راجع المبحث التاسع عشر من الفصل الثانى البند ١٩٣ ص ٥٢٦ .

( ثانيا ) جرائم المباني الب - ٧ التي ينطبق عليها وصف الجنايات :

- ١ جريمة عدم تنفيذ البناء وفقا للأصول الفنية والرسومات ( المواد ١١ و ٢٢/١ مباني - و ٣/١ و ٢ من الأمر العسكري ) (٣١) .
- ٢ - جريمة البناء خارج تخطيط التنظيم ( المواد ٢٣/٢ و ٢٤ مباني ، و ١/٥ و ٢ من الأمر العسكري ) (٣٢) .
- ٣ - جريمة اهمال العاملين بجهاز التفتيش الفني على أعمال البناء أو جهاز الضبط القضائي لمخالفات البناء ( المواد ١٣ مكررا و ١٤ و ١/٢٢ و ٢٢ مكررا مباني ، و ٣/١ و ٢ من الأمر العسكري ) (٣٣) .
- ٤ - جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الاشراف ( المواد ١/٢٢ مباني ، و ٣/١ و ٢ من الأمر العسكري ) (٣٤) .
- ٥ - جريمة الغش في استخدام مواد البناء ( المواد ١/٢٢ مباني ، و ٣/١ و ٢ من الأمر العسكري ) (٣٥) .
- ٦ - جريمة استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات ( المواد ١/٢٢ مكررا مباني ، و ٣/١ و ٢ من الأمر العسكري ) (٣٦) .
- ٧ - جريمة الامتناع عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي بالازالة أو التصحيح أو الاستكمال ( المواد ٢٢ مكررا (١) و ٢٧ مباني ، و ٤/١ و ٢ من الأمر العسكري ) (٣٧) .

( ٢٠٩ ) ٣ - الدفع بعدم الاختصاص المحلي أو المكاني :

في القواعد العامة في القانون الجنائي :

تنص المادة ٢١٧ من قانون الاجراءات الجنائية على أنه :

« يتعين الاختصاص بالمكان الذي وقعت فيه الجريمة ، أو الذي يقيم فيه المتهم ، أو الذي يقبض عليه فيه » .

- 
- (٣١) راجع المبحث السادس من الفصل الثاني البند ١٥١ ص ٤٢٨ .
  - (٣٢) راجع المبحث الثالث عشر من الفصل الثاني البنود ١٦٥ - ١٧٣ ص ٤٦٤ - ٤٨٨ .
  - (٣٣) راجع المبحث الرابع عشر من الفصل الثاني البنود ١٧٤ - ١٨٠ ص ٤٨٩ - ٥٠٣ .
  - (٣٤) راجع المبحث العشرون من الفصل الثاني البنود ١٩٤ - ٢٠١ ص ٥٢٧ - ٥٤٣ .
  - (٣٥) راجع المبحث الحادي والعشرون البند ٢٠٢ ص ٥٤٤ .
  - (٣٦) راجع المبحث الثاني والعشرون البند ٢٠٣ ص ٥٤٥ .
  - (٣٧) راجع المبحث الثالث والعشرون البند ٢٠٤ ص ٥٤٦ .

وتنص المادة ٢١٨ من ذات القانون على أنه :

- « (١) فى حالة الشروع تعتبر الجريمة أنها وقعت ، فى كل محل وقع فيه عمل من أعمال البدء فى التنفيذ .  
(٢) وفى الجريمة المستمرة يعتبر مكانا للجريمة ، كل محل تقوم فيه حالة الاستمرار .  
(٣) وفى جرائم الاعتياد والجرائم المتتابة ، يعتبر مكانا للجريمة كل محل يقع فيه أحد الأفعال الداخلة فيها » .

ويبين من هاتين المادتين أن الدفع بعدم الاختصاص المحلى أو المكاني (exception d'incompetence du locale)

هو دفع يتعلق بمكان الجريمة ، الذى يتحدد بأحد أماكن ثلاثة : مكان وقوع الجريمة ، أو مكان إقامة المتهم إذا كانت الجريمة قد وقعت فى غير مكان إقامته ، أو مكان القبض على المتهم إذا كان قد قبض عليه فى غير مكان وقوع الجريمة .

ومن التطبيقات القضائية لهذا الدفع نذكر الآتى ...

- لا يجوز إثارة الدفع بعدم الاختصاص المحلى أو المكاني ، أمام محكمة النقض لأول مرة ، متى كان يتطلب تحقيقا موضوعيا ، وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« اختصاص المحكمة الجنائية بنظر الدعوى من جهة مكان وقوع الجريمة ، هو من مسائل النظام العام ، التى يجوز التمسك بها فى أية حانة كانت عليها الدعوى ، إلا أن الدفع بعدم الاختصاص المحلى لأول مرة أمام محكمة النقض ، مشروط بأن يكون مستندا الى وقائع أثبتتها الحكم ، وأن لا يقتضى تحقيقا موضوعيا .

ولما كانت الدعوى العمومية قد رفعت على الطاعن أمام محكمة الدرب الأحمر ، فحضر أمام المحكمة فى درجتى التقاضى ، ولم يدفع بعدم الاختصاص المحلى ، بل ترفع فى موضوع الدعوى . وكان ما أورده الحكم فى أسبابه لا يستفاد منه ما ينقضى معه موجب اختصاص المحكمة بنظر الدعوى ، التى رفعت اليها من جهة مكان الجريمة ، فإن ما يثيره الطاعن فى هذا الخصوص لا يكون مقبولا » (٣٨) .

(٣٨) نقض جنائى ١٨/١/١٩٦٥ مجموعة محكمة النقض ١٦ - ١ - ٦٩ - ١٧ .

- نقض جنائى ١٨/٤/١٩٧٦ مجموعة محكمة النقض ٢٧ - ٤٣٦ - ٩٤ .

- نقض جنائى ٧/٣/١٩٥٥ مجموعة القواعد القانونية ١ - ١٢٩ - ٤٢ .

**- الأماكن الثلاثة للاختصاص المحلي أو المكاني ، التي حددتها المادة ٢١٧ من قانون الإجراءات الجنائية ، قسائم متساوية في القانون ولا تفاضل بينها ، وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :**

« جرى نص المادة ٢١٧ من قانون الإجراءات الجنائية على أنه : « يتعين الاختصاص بالمكان الذي وقعت فيه الجريمة ، أو الذي يقيم فيه المتهم ، أو يقبض عليه فيه » . وهذه الأماكن قسائم متساوية في القانون ولا تفاضل بينها . ومن ثم فإن ما ساقه الحكم من خضبط الطاعن ببند دمياط ، كاف وحده لحمل قضائه ، للرد على الدفع بعدم اختصاص محكمة دمياط بنظر الدعوى » (٣٩) .

« من المقرر أن الاختصاص المحلي يتعين كأصل عام ، بالمكان الذي وقعت فيه الجريمة ، أو الذي يقيم فيه المتهم ، أو الذي يقبض عليه فيه ، وفقاً لما جرى به نص المادة ٢١٧ من قانون الإجراءات الجنائية » (٤٠) .

**- الدفع بعدم الاختصاص المحلي أو المكاني من النظام العام ، باعتبار أن القواعد المتعلقة بالاختصاص في المسائل الجنائية كلها من النظام العام ، وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :**

« القواعد المتعلقة بالاختصاص في المسائل الجنائية كلها من النظام العام والاختصاص المكاني كذلك ، بالنظر إلى أن الشارع في تقريره لها - سواء تعلقت بنوع المسألة المطروحة ، أو بشخص المتهم ، أو بمكان الجريمة - قد أقام تقريره على اعتبارات عامة تتعلق بحسن سير العدالة . وقانون الإجراءات الجنائية إذ أشار في المادة ٣٣٢ منه إلى حالات البطلان المتعلقة بالنظام العام ، لم يبينها بيان حصر وتحديد ، بل ضرب لها الأمثال . وما جاء في الأعمال التحضيرية قولا باعتبار البطلان المتعلق بعدم مراعاة قواعد الاختصاص المكاني ، من أحوال البطلان التسببي ، لا يحتاج به ولا يقوم مقام مراد الشارع فيما استثنى على جهة الوجوب » (٤١) .

**- يتعين إجراء المحاكمة من جديد ، عند قضاء المحكمة في المعارضة**

(٣٩) نقض جنائي ١٩٧٠/٥/١١ مجموعة محكمة النقض ٢١ - ٢ - ٧٠٧ - ١٦٧ .

- نقض جنائي ١٩٩١/٣/٦ طعن ١١٧٦ لسنة ٥٩ قضائية .

(٤٠) نقض جنائي ١٩٨٧/٢/٢٦ مجموعة محكمة النقض ٣٨ - ٣٣٤١ - ٥٠ .

(٤١) نقض جنائي ١٩٦٦/٥/٩ مجموعة محكمة النقض ١٧ - ٢ - ٥٧٨ - ١٠٣ .

- نقض جنائي ١٩٦٦/٦/٢ مجموعة محكمة النقض ١٧ - ٢ - ٨٢٧ - ١٥٦ .

بعدم الاختصاص المحلى أو المكاني بنظر الدعوى ؛ وبإحالتها الى المحكمة المختصة ، وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« قضاء المحكمة فى المعارضة بعدم اختصاصها محليا بنظر الدعوى ؛ وبإحالتها الى المحكمة المختصة • انطوائه على إلغاء الحكم المعارض فيه ، بما يوجب على المحكمة المحال اليها إعادة محاكمة الطاعن من جديد - مخالفة ذلك • خطأ فى القانون » (٤٢) .

### تطبيق الدفع فى مجال قانون المباني :

الدفع بعدم الاختصاص المحلى أو المكاني يجد تطبيقات عديدة له فى مجال قانون المباني ، وذلك عندما ترفع احدى جرائم المباني بالمخالفة لقواعد الاختصاص المحلى أو المكاني المشار اليها فى المادة ٢١٧ من قانون الاجراءات الجنائية وهى المكان الذى وقعت فيه جريمة المباني ، أو المكان الذى يقيم فيه المتهم المباني ، أو المكان الذى يقبض عليه فيه ، عندئذ يتعين مراعاة قواعد الاختصاص المحلى أو المكاني السالفة ، وابداء الدفع بعدم الاختصاص المحلى .

### (٢١٠) ٤ - الدفع بعدم الاختصاص الشخصى :

الدفع بعدم الاختصاص الشخصى (exception d'incompetence)

هو دفع يتعلق بشخص أو بسن المتهم • مثل شخص رئيس الجمهورية ونائب رئيس الجمهورية والوزراء والقضاة والعسكريين والأحداث ، وذلك بالنسبة للجرائم التى يرتكبونها أيا كانت ، أى سواء كانت مخالفات أو جنح أو جنايات •

وتطبقا لذلك ، فإن المتهم الذى تتوافر فى شخصه صفة من الصفات السالفة ، أو كانت سنه تدخل فى المراحل العمرية الخاصة بالأحداث تعين أن تجرى محاكمته ومسئوليته الجنائية أمام محكمة خاصة أنشأها المشرع لذلك - دون المحاكم العامة - لاعتبارات خاصة ارتأها •

فإذا حدثت مخالفة لقواعد الاختصاص الشخصى المقررة فى هذا الشأن وقدم المتهم الذى تتوافر فيه احدى الصفات أو السن السالفة ، تعين الدفع

بعدم الاختصاص الشخصي • ومن أمثلة ذلك :

١ - ان المحاكمة الجنائية لرئيس الجمهورية تجرى أمام محكمة خاصة نظمها القانون ١٩٥٦/٢٤٧ الصادر في ١٣/٦/١٩٥٦ • ويلاحظ أن هذا القانون كان قد نظم محاكمة رئيس الجمهورية والوزراء معا ، ثم صدر القانون ١٩٥٨/٧٩ . بإعادة تنظيم محاكمة الوزراء ، وبذلك أصبح القانون الأول قاصرا على محاكمة رئيس الجمهورية وحده •

وتنص المادة ٨٥ من الدستور الدائم سنة ١٩٧١ على أن :

« (١) يكون اتهام رئيس الجمهورية بالخيانة العظمى ، أو بارتكابه جريمة جنائية ، بناء على اقتراح مقدم من ثلث أعضاء مجلس الشعب على الأقل ، ولا يصدر قرار الاتهام الا بأغلبية ثلثي أعضاء المجلس •  
(٢) ويقف رئيس الجمهورية عن عمله بمجرد صدور قرار الاتهام ، ويتولى نائب رئيس الجمهورية الرئاسة مؤقتا لحين الفصل في الاتهام •  
(٣) وتكون محاكمة رئيس الجمهورية أمام محكمة خاصة ، ينظم القانون تشكيلها واجراءات المحاكمة أمامها ، ويحدد العقاب •  
(٤) واذا حكم بادانته أعفى من منصبه ، مع عدم الاخلال بالعقوبات الأخرى » (٤٣) •

٢ - ان المحاكمة الجنائية لنائب رئيس الجمهورية تجرى أمام ذات المحكمة الخاصة التي نظمها القانون ١٩٥٦/٢٤٧ ، باعتبار ان القواعد المنظمة لمساءلة رئيس الجمهورية تسرى على نواب رئيس الجمهورية ( المادة ١٣٩ من الدستور ) •

أما اذا تولى نائب رئيس الجمهورية - بالإضافة الى منصبه - منصب الوزير أو رئيس الوزراء ، فان أعماله في هذا المنصب تطبق بالنسبة لها قواعد المسئولية الوزارية (٤٤) •

٣ - ان المحاكمة الجنائية للوزراء تجرى أمام محكمة خاصة نظمها القانون ١٩٥٨/٧٩ الصادر في يونيو ١٩٥٨ ، وهي محكمة عليا تشكل من

---

(٤٣) الدكتور مصطفى أبو زيد فهمي في « الدستور المصرى » ورقابة دستورية القوانين - ط ١ من ١٩٨٥ بند ٤٠١ ص ٣٦٦ •

(٤٤) الدكتور مصطفى أبو زيد فهمي المرجع السابق بند ٤٠٧ ص ٣٦٩ •

اثنى عشر عضوا ، ستة منهم من أعضاء مجلس الشعب يختارون بطريقة القرعة ، وستة من مستشارى محكمة النقض يختارهم مجلس القضاء الأعلى . ويختار بنفس عدد مساو من أعضاء مجلس الأمة والمستشارين بصفة احتياطية . ويرأس المحكمة أعلى المستشارين فى الدرجة والأقدمية .

والمقرر قانونا أن محكمة الوزراء تختص بالمحاكمة الجنائية لمن يشغل منصب الوزير بالفعل ، باعتبار أنها أضفت عليه حصانة خاصة مقررة لمنصبه ، دون الوزير السابق الذى تختص بمحاكمته المحاكم العادية بحسبانها صاحبة الولاية العامة ، وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد : « ان لفظ وزير فى المادة الأولى من القانون رقم ٧٩ لسنة ١٩٥٨ ، انما ينصرف لغة ودلالة الى من يشغل منصب وزير بالفعل ، بحسبانه عضوا فى التنظيم السياسى الذى يتكون منه مجلس الوزراء . فاذا انحسرت عنه هذه الصفة أصبح شأنه شأن أى موظف زالت عنه صفة الوظيفة لأى سبب من الأسباب ، وبالتالي فان لفظ الوزير لا يمكن ان ينصرف اليه ، ويؤيد ذلك ما نصت عليه المادة ٧ من هذا القانون اذ رتبت على الحكم بالإدانة عزل الوزير من منصبه .

كما يذكر هذا المعنى ما نصت عليه المادة ١٥٧ من الدستور من ان « الوزير هو الرئيس الأعلى لوزارته » . والمادة ١٥٨ من أنه « لا يجوز للوزير أثناء تولى منصبه أن يزاول مهنة حرة » . والمادة ١٥٩ من ان « لرئيس الجمهورية ومجلس الشعب حق إحالة الوزير الى المحاكمة » . والمادة ١٦٠ من انه « يوقف من يتهم من الوزراء عن أعماله الى أن يفصل فى أمره » . وكل هذه المواد قاطعة فى الدلالة على ان محاكمة الوزراء تختص بمحاكمة من يشغل وظيفة الوزير بالفعل ، باعتبار أنها أضفت عليه حصانة خاصة مقررة لمنصبه ، (٤٥) .

٤ - ان المحاكمة الجنائية للقضاة تجرى أمام محكمة خاصة نظمها قانون السلطة القضائية ١٩٧٢/٤٦ ، التى تفصل فى الجنح والجنايات التى قد تقع منهم ولو كانت غير متعلقة بوظائفهم ( المادتان ٩٤ و ٩٥ ) .

٥ - ان المحاكمة الجنائية للعسكريين تجرى أمام المحاكم العسكرية

الخاصة التي نظمها قانون الأحكام العسكرية ١٩٦٦/٢٥ ، وذلك بدرجاتها الثلاثة ( المحكمة العسكرية العليا - المحكمة العسكرية المركزية لها سلطة عليا - المحكمة العسكرية المركزية ) ( المواد ٤٣ - ٥٣ ) . وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« لما كان من المقرر ان القضاء العادي هو الأصل ، وان المحاكم العادية هي المختصة بالنظر في جميع الدعاوى الناشئة عن أفعال مكونة لجريمة وفقا لقانون العقوبات العام ، أيا كان شخص مرتكبها . وأن المحاكم العسكرية ليست الا محاكم خاصة ذات اختصاص استثنائي ، مناطه خصوصية الجرائم التي تنظرها وشخص مرتكبها على أساس صفة معينة توافرت فيه . - وانه وان أجاز قانون الأحكام العسكرية رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٦ اختصاص القضاء العسكري بنظر جرائم من نوع معين ، وبمحكمة فئة خاصة من المتهمين ، الا أنه ليس في هذا القانون ، ولا في أى تشريع آخر ، نص على انفراد ذلك القضاء بالاختصاص على مستوى كافة مراحل الدعوى ابتداء من تحقيقها حتى الفصل فيها . »

ولما كانت الجريمة التي أسندت الى الطاعن معاقبا عليها بالمواد ٤٥ ، ٤٦ ، ١/٢٣٤ ، ٢ من قانون العقوبات ، وكانت النيابة العامة قد قدمته الى المحاكم العادية ، ولم يقرر القضاء العسكري اختصاصه بمحاكمته ، فان الاختصاص بذلك ينعقد للقضاء العادي ، ومن ثم فان ما يثيره الطاعن في هذا الشأن في غير محله « (٤٦) . »

٦ - ان المحاكمة الجنائية للأحداث الذين لم تتجاوز سنهم ثمانى عشرة سنة ميلادية كاملة وقت ارتكاب الجريمة أو عند وجوده في احدى حالات التعرض للانحراف - تجرى أمام محكمة خاصة نظمها قانون الأحداث ١٩٧٤/٣١ ، التي تفصل في الجرائم بأنواعها الثلاثة المخالفات والجنح والجنايات . وكذلك حالات التعرض للانحراف ( المواد ١ و ٢ و ٧ و ٢٧ و ٢٩ من القانون ) . وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« من المقرر أن القانون رقم ٣١ لسنة ١٩٧٤ في شأن الأحداث ، المعمول به اعتبارا من ١٦ مايو سنة ١٩٧٤ - قبل صدور الحكم المطعون فيه -

(٤٦) نقض جنائي ١٩٨٤/٣/٨ مجموعة محكمة النقض ٣٥ - ٢٥٩ - ٥٤ .

- نقض جنائي ١٩٨٤/١٢/١١ مجموعة محكمة النقض ٣٥ - ٨٨٩ - ١٩٦ .

قد نسخ الأحكام الاجرائية والموضوعية الواردة في قانون الإجراءات الجنائية والعقوبات ، في صدد محاكمة الأحداث ومعاقتهم . ومن بين ما نص عليه في المادة الأولى من أنه : « يقصد بالحدث في حكم هذا القانون ، من لم تجاوز سنه ثمانى عشرة سنة ميلادية كاملة وقت ارتكاب الجريمة » . وفي مادة ٢٩ منه على أنه : « تختص محكمة الأحداث - دون غيرها - في أمر الحدث عند اتهامه في الجرائم وعند تعرضه للانحراف ... » . فقد دل ذلك على أن العبرة في سن المتهم هي بمقدارها وقت ارتكاب الجريمة ، وإن الاختصاص بمحاكمة الأحداث ينعقد لمحكمة الأحداث وحدها دون غيرها ، ولا تشاركها فيه أية محكمة أخرى سواها .

كذلك تقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« لما كانت قواعد الاختصاص في المواد الجنائية من حيث أشخاص المتهمين متعلقة بالنظام العام . وكان يبين من الحكم المطعون فيه ، أن المتهم - الطاعن - حدث لم تجاوز سنه ثمانى عشرة سنة وقت ارتكاب الجريمة . وعلى الرغم من ذلك ، ومن جريان المحاكمة أمام محكمة أول درجة في ظل قانون الأحداث الجديد - فقد نظرت محكمة الجنح العادية ( محكمة جنح أبو حماد ) المشكلة من قاض فرد ، قضى فى الدعوى دون أن تكون له ولاية الفصل فيها - فان محكمة ثانى درجة اذ لم تفتن لهذا الخطأ المتعلق بالنظام العام ، لاتصاله بولاية القاضى الذى أصدر الحكم المستأنف - وقضت فى موضوع الدعوى ، فانها تكون قد خالفت القانون وأخطأت فى تطبيقه - اذ كان يتعين عليها أن تقضى بالغاء الحكم المستأنف لعدم اختصاص المحكمة الجزئية العادية التى أصدرته بمحاكمة المتهم الحدث » (٤٧) .

- 
- (٤٧) نقض جنائى ١٩٨٤/٥/١٥ مجموعة محكمة النقض ٣٥ - ٥٠٢ - ١١١
  - نقض جنائى ١٩٨٠/١٠/٢ مجموعة محكمة النقض ٣١ - ٨١٥ - ١٥٧
  - نقض جنائى ١٩٧٧/١٢/٤ مجموعة محكمة النقض ٢٨ - ١٠٠٢ - ٢٠٥
  - نقض جنائى ١٩٧٣/٦/٢٥ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ٢ - ٧٩٠ - ١٦٥
  - نقض جنائى ١٩٦٩/١٢/١٥ مجموعة محكمة النقض ٢٠ - ٤ - ١٤٢٦ - ٢٩٤
  - نقض جنائى ١٩٦٣/١٢/١٦ مجموعة محكمة النقض ١٤ - ٣ - ٩١٤ - ١٦٥
  - نقض جنائى ١٩٥٥/١٠/١٠ مجموعة القواعد القانونية ١ - ١٢٩ - ٣٩

### تطبيق الدفع في مجال قانون المباني :

الدفع بعدم الاختصاص الشخصي يجد تطبيقات عديدة له في مجال قانون المباني ، وذلك عندما ترفع إحدى جرائم المباني على أحد الأشخاص السالفين ، بالمخالفة لقواعد الاختصاص الشخصي المشار إليها في القوانين ١٩٥٦/٢٤٧ و ١٩٥٨/٧٩ و ١٩٧٢/٤٦ و ١٩٦٦/٢٥ و ١٩٧٤/٣٠ . عندئذ يتعين الاستناد الى هذه القوانين وابداء الدفع بعدم الاختصاص الشخصي ،

## المبحث الثاني الدفع المتعلقة بانقضاء الدعوى فى المباني

### (٢١١) تمهيد :

قسمنا الدفع الجنائية فى المباني الى خمسة أنواع هى : عدم الاختصاص ، انقضاء الدعوى ، موانع المسئولية ، نفي التهمة ، دفع أخرى .

وتكلمنا فى المبحث الأول عن النوع الأول من الدفع الجنائية فى المباني ، وهو الدفع المتعلقة بعدم الاختصاص فى المباني . وهذه الدفع أربعة هى : الدفع بعدم الاختصاص الولاى ، الدفع بعدم الاختصاص النوعى ، الدفع بعدم الاختصاص المحلى أو المكان ، الدفع بعدم الاختصاص الشخصى ، وذلك على التفصيل السالف . . .

ونتكلم فى المبحث الثانى عن النوع الثانى من الدفع الجنائية فى المباني ، وهو الدفع المتعلقة بانقضاء الدعوى فى المباني . وهذه الدفع ثلاثة هى : الدفع بانقضاء الدعوى بوفاة المتهم ، الدفع بانقضاء الدعوى بيمضى المدة ، الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها . وسوف نتناول شرح كل دفع فى : بند مستقل على التوالى . . .

### (٢١٢) ١ - الدفع بانقضاء الدعوى بوفاة المتهم :

فى القواعد العامة فى القانون الجنائى :

تنص المادة ١٤ من قانون الاجراءات الجنائية على أنه :

« تنقضى الدعوى الجنائية بوفاة المتهم ، ولا يمنع ذلك من الحكم بالمصادرة فى الحالة المنصوص عليها بالفقرة الثانية من المادة ٣٠ من قانون العقوبات ، اذا حدثت الوفاة أثناء نظر الدعوى » .

ويبين من هذه المادة ان الدفع بانقضاء الدعوى بوفاة المتهم ، هو دفع يتعلق بتعذر اقتضاء الدولة حقها فى العقاب ، باعتبار أن العقوبة شخصية

بطبيعتها أى لا توقع الا على الجانى ولا تمتد الى غيره . فكان من الطبيعى اذن أن تنقضى الدعوى الجنائية بوفاة المتهم . فوفاة المتهم يترتب عليها سقوط الجريمة التى وقعت منه ، أى سقوط حق الدولة فى عقابه على ما ارتكبه من أفعال ، لأن الوفاة تحول دون توقيع العقوبة (١) .

ومن التطبيقات القضائية للدفع بانقضاء الدعوى بوفاة المتهم نذكر الآتى ...

### ١ - حكم الدفع وانقضاء الدعوى الجنائية بالوفاة :

**وفاة الطاعن بعد التقرير بالنقض ، وايداع أسبابه فى الميعاد ، توجب القضاء بانقضاء الدعوى الجنائية ، وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :**

« من حيث أنه يبين من الأوراق أنه من بعد التقرير بطريق النقض ، وايداع أسبابه فى الميعاد ، توفى الطاعن المحكوم عليه بتاريخ ١١ من سبتمبر سنة ١٩٨٧ ، وقد ثبت ذلك من شهادة الوفاة المرفقة . لما كان ذلك ، فإنه يتعين على المحكمة الحكم بانقضاء الدعوى الجنائية بوفاة الطاعن عملاً بالمادة ١٤ من قانون الاجراءات » (٢) .

« ومن حيث أنه يبين من الأوراق أنه بعد التقرير بالطعن بطريق النقض وايداع أسبابه فى الميعاد قد توفى الطاعن المحكوم عليه ... بتاريخ ٢ أكتوبر سنة ١٩٨٩ - كالثابت من شهادة الوفاة المرفقة . لما كان ذلك ، وكانت المادة ١٤ من قانون الاجراءات الجنائية تنص على أنه « تنقضى الدعوى الجنائية بوفاة المتهم ، فإنه يكون من المتعين الحكم بانقضاء الدعوى الجنائية بوفاة الطاعن » (٣) .

---

(١) الدكتور مأمون سلامة فى « قانون الاجراءات الجنائية - معلقا عليه بالفقه وأحكام النقض » ط ١ س ١٩٨٠ ص ١٣٤ .

- (٢) نقض جنائى ١٩٩١/٣/٢٦ طعن ٢٤١١ لسنة ٥٩ قضائية .
- نقض جنائى ١٩٩١/٣/١٩ طعن ١٠٥٥٥ لسنة ٥٩ قضائية .
- (٣) نقض جنائى ١٩٩١/٢/٢٦ طعن ١٠٧٨ لسنة ٥٩ قضائية .
- نقض جنائى ١٩٨٤/٢/٢١ طعن ٥٨٠٨ لسنة ٥٣ قضائية .
- نقض جنائى ١٩٨٤/٢/٢١ طعن ٥٨٠٨ لسنة ٥٣ قضائية .
- نقض جنائى ١٩٨١/٥/٢٥ مجموعة محكمة النقض ٣٢ - ٥٣٧ - ٩٤ .
- نقض جنائى ١٩٨٠/١٢/١٤ مجموعة محكمة النقض ٣١ - ١٠٩٧ - ٢١١ .
- نقض جنائى ١٩٧٦/١٢/٢٧ مجموعة محكمة النقض ٢٧ - ١٠١٠ - ٢٢٦ .
- نقض جنائى ١٩٥٠/١٠/٩ مجموعة القواعد الثانوية ٢ - ٥٩٠ - ٥٦ .

صدور الحكم بعد وفاة المتهم - التي لم تكن معلومة للمحكمة وقت صدوره - يوجب القضاء بانقضاء الدعوى الجنائية بوفاة المحكوم عليه ، وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« اذا كان الحكم قد صدر بعد وفاة الطاعن ، التي لم تكن معلومة للمحكمة وقت صدوره ، فانه يتعين العدول عن الحكم المذكور ، والقضاء بانقضاء الدعوى الجنائية بوفاة المحكوم عليه ، اعمالا لنص المادة ١٤ من قانون الاجراءات الجنائية » (٤) .

## ٢ - اثر الوفاة والصفة في الطعن :

عدم جواز الطعن من والد المتوفى أو غيره ، الا اذا تعرض القاضي في حكمه الى شخص غير داخل في الخصومة ، فلهذا الشخص وحده حق الطعن ، وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« الأحكام تسقط قانونا وتنعدم قوتها في حالة وفاة المحكوم عليه . فالطعن فيها من والد المتوفى أو غيره لا يجوز . على أنه اذا تعرض القاضي في منطوق حكمه الى شخص غير داخل في الخصومة ، فلهذا الشخص حق الطعن في الحكم الذي مسه » (٥) .

## ٣ - اثر الوفاة بعد حكم نهائي :

وفاة الطاعن بعد صيرورة الحكم نهائيا ، لا تمنع من القضاء بعدم قبول الطعن شكلا ، لعدم التقرير به أو ايداع أسبابه في الميعاد ، لأن حجية الحكم الذي صار نهائيا في حياته ، لا يتأثر بوفاة ، وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« وفاة الطاعن بعد صيرورة الحكم المطعون فيه نهائيا واكتسابه قوة الشيء المحكوم فيه ، بعدم تقريره فيه بالطعن في الميعاد القانوني ، أو عدم تقديمه أسباب الطعن في الميعاد لا تقتضي الحكم بانقضاء الدعوى العمومية ، ولا تمنع من الحكم بعدم قبول الطعن شكلا بالنسبة للدعوى الجنائية والمدنية ، لأن حجية الحكم الذي صار نهائيا في حق المحكوم عليه أثناء

(٤) نقض جنائي ١٩٦٢/١٢/٤ مجموعة محكمة النقض ١٣ - ٣ - ٨٢٤ - ١٩٨ .

(٥) نقض جنائي ١٩٣٠/١١/٢٠ المرصفاوى في التعليق ١٠٠ - ٢٥٣ .

حياته ، لا يمكن أن تتأثر بوفاته بعد ذلك « (٦) .

#### ٤ - أثر الوفاة في الدعوى المدنية :

انقضاء الدعوى الجنائية لسبب خاص بها ، لا أثر له في سير الدعوى المدنية التابعة أمام المحكمة الجنائية ، وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« لما كانت المادة ٢٥٩ من قانون الإجراءات الجنائية تنص في فقرتها الثانية على أنه « وإذا انقضت الدعوى الجنائية بعد رفعها لسبب من الأسباب الخاصة بها ، فلا تأثير لذلك في سير الدعوى المدنية المرفوعة معها » . ومفاد ذلك أنه إذا انقضت الدعوى الجنائية لسبب من الأسباب الخاصة بها كموت المتهم أو العفو عنه ، فلا يكون لذلك تأثير في الدعوى المدنية وتستمر المحكمة الجنائية في نظرها إذا كانت مرفوعة اليها .

لما كان ذلك ، وكانت وفاة أحد طرفي الخصومة - بعد أن كانت الدعوى قد تهيأت للحكم في موضوعها - لا يمنع على ما تقضى به المادة ١٣١ مرافعات من الحكم فيها على موجب الأقوال والطلبات الختامية ، وتعتبر الدعوى مهياة أمام محكمة النقض بحصول التقرير بالطعن وتقديم الأسباب في الميعاد القانوني « (٧) .

#### ٥ - أثر حكم الانقضاء والمتهم حي :

صدور الحكم بانقضاء الدعوى العمومية بوفاة المتهم ، لا يمنع من إعادة نظر الدعوى ، إذا تبين أن المتهم لا يزال حيا ، وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« الحكم خطأ بانقضاء الدعوى الجنائية لوفاة المتهم ، رغم أنه على قيد الحياة . مجرد خطأ مادي من سلطة محكمة الموضوع اصلاحه ، بالرجوع الى المحكمة التي أصدرته لتدارك هذا الخطأ » (٨) .

---

(٦) نقض جنائي ١٩٣٨/١٢/٢٦ مجموعة القواعد القانونية ٢ - ١١٧٢ - ٦٢٥ .

- نقض جنائي ١٩٧٧/٦/٥ مجموعة محكمة النقض ٢٨ - ٦٦٦ - ١٤١ .

- نقض جنائي ١٩٦٢/١٢/٤ مجموعة محكمة النقض ١٣ - ٣ - ٨٢٤ - ١٩٨ .

(٧) نقض جنائي ١٩٨٣/٤/٢٨ مجموعة محكمة النقض ٣٤ - ٥٨٦ - ١١٦ .

- نقض جنائي ١٩٧٧/٦/٥ مجموعة محكمة النقض ٢٨ - ٦٦٦ - ١٤١ .

(٨) نقض جنائي ١٩٨٦/٤/٢٤ مجموعة محكمة النقض ٣٧ - ٥١٦ .

« الحكم الذى يصدر فى الدعوى العمومية ، بانقضاء الحق فى اقامتها بسبب وفاة المتهم ، لا يصح عده حكما من شأنه أن يمنع من اعادة نظر الدعوى ، اذا ما تبين ان المتهم لا يزال حيا ، لأنه لا يصدر فى دعوى مرددة بين خصمين معلنين بالحضور أو حاضرين ، يدلى كل منهما بحجته للمحكمة ثم تفصل هى فيها باعتبارها خصومة بين متخاصمين ، بل هو يصدر غيابيا بغير اعلان ، لا فاصلا فى خصومة أو دعوى ، بل لمجرد الاعلان من جانب المحكمة بأنها لا تستطيع - بسبب وفاة المتهم - إلا أن تقف بالدعوى الجنائية عند هذا الحد ، اذ الحكم لا يكون لميت أو على ميت . »

فاذا ما تبين أن ذلك كان على أساس خاطئ ، فلا يصح القول بأن هناك حكما حاز قوة الشيء المحكوم فيه لا يصح العدول عنه . واذن فالحكم الذى يقضى بعدم جواز نظر الدعوى بمقولة أنه سبق الفصل فيها بالحكم الصادر بسقوط الحق فى رفعها لوفاة المتهم - مع ما ظهر من أن المتهم لا يزال حيا - هذا الحكم يكون مخطئا ويتعين نقضه ، (٩) .

### تطبيق الدفع فى مجال قانون المبانى :

الدفع بانقضاء الدعوى بوفاة المتهم يجد تطبيقات عديدة له فى مجال قانون المبانى ، وذلك عندما ترفع احدى جرائم المبانى السالفة ، بالمخالفة لحكم هذا الدفع وانقضاء الدعوى بالوفاة ، مثل وفاة المبانى بعد رفع الدعوى الجنائية عليه ، أو صدور الحكم بعد وفاة المبانى - التى لم تكن معلومة للمحكمة وقت صدوره ووجوب القضاء بانقضاء الدعوى الجنائية بوفاة المحكوم عليه ، أو صدور الحكم بانقضاء الدعوى العمومية بوفاة المبانى ، لا يمنع من اعادة نظر الدعوى ، اذا تبين ان المبانى لا يزال حيا ، وذلك كله على التفصيل السالف ...

### (٢١٣) ٢ - الدفع بانقضاء الدعوى بمضى المدة :

فى القواعد العامة فى القانون الجنائى :

تنص المادة ١٥ من قانون الاجراءات الجنائية على أن :

« تنقضى الدعوى الجنائية فى مواد الجنايات بمضى عشر سنين من يوم

---

(٩) نقض جنائى ١٩٤٥/١/١٥ مجموعة القواعد القانونية ١ - ٧٨ - ٤٩٧ .

وقوع الجريمة ، وفي مواد الجنح بمضى ثلاث سنين ، وفي مواد المخالفات بمضى سنة ، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك ، ...

ويبين من هذه المادة أن الدفع بانقضاء الدعوى بمضى المدة ، هو دفع يتعلق بالأهداف المنشودة من السياسة الجنائية الخاصة بالعقوبة ، التي تقوم على مصلحة المجتمع ذاته ، والتي ترمى إلى اصلاح الجاني .<sup>١٠</sup> وأنه طالما أن محاكمة الجاني قد مضى عليها المدة المحددة فلن تنتج آثارها من حيث الاصلاح المنشود من العقوبة ، ولذلك فمن مصلحة المجتمع ذاته اسدال الستار عن الجريمة المرتكبة بعد انقضاء فترة زمنية معينة<sup>(١٠)</sup> . وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« ان نصوص القانون الخاصة بالتقادم تتعلق بالنظام العام ، لأنها تستهدف المصلحة العامة لا مصلحة شخصية للمتهم ، مما يستوجب اعمال حكمها على الجرائم السابقة على تاريخ صدورها ، وان كان في ذلك تسوؤ لمركزه ، ما دام أنه لم يصدر في الدعوى حكم نهائي »<sup>(١١)</sup> .

ومن التطبيقات القضائية للدفع بانقضاء الدعوى بمضى المدة نذكر الآتي ...

١ - طبيعة الدفع بانقضاء الدعوى بمضى المدة وتعلقه بالنظام العام ، وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« من المقرر ان الدفع بانقضاء الدعوى الجنائية من الدفوع المتعلقة بالنظام العام ، ويجوز اثارته لأول مرة أمام محكمة النقض ، ما دامت مدونات الحكم ترشح له »<sup>(١٢)</sup> .

« ان الدفع بانقضاء الدعوى الجنائية بالتقادم ، من الدفوع المتعلقة بالنظام العام ، والتي من شأنها أن تندفع بها التهمة المسندة الى المتهم . واذا كان ذلك ، وكان الطاعن قد دفع في كلتا درجتى التقاضى بانقضاء الدعوى الجنائية بالتقادم ، وكان الحكم المطعون فيه قد دانه ، دون أن يعرض لهذا الدفع ايرادا وردا عليه ، فانه يكون قاصر البيان ، معيبا بما يبطله ويوجب نقضه »<sup>(١٣)</sup> .

(١٠) الدكتور مأمون سلامة المرجع السابق ص ١٥٣ .

(١١) نقض جنائي ١٩٥٥/٢/١ مجموعة القواعد القانونية ٢ - ٥٨٧ - ٣٦ .

(١٢) نقض جنائي ١٩٧٣/٤/٢٢ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ٢ - ٥٣٨ - ١١١ .

(١٣) نقض جنائي ١٩٧٠/٤/٦ مجموعة محكمة النقض ٢١ - ٢ - ٥٥٧ - ١٣٣ .

- نقض جنائي ١٩٦٩/٤/٧ مجموعة محكمة النقض ٢٠ - ٢ - ٤٦٧ - ٩٧ .

## ٢ - خصائص الدفع المتعلق بالنظام العام :

- جواز الدفع به في أية حالة تكون عليها الدعوى ، ولأول مرة أمام محكمة النقض ، وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« من المقرر ان الدفع بانقضاء الدعوى الجنائية من الدفوع المتعلقة بالنظام العام ، ويجوز اثارته لأول مرة أمام محكمة النقض ، ما دامت مدونات الحكم ترشح له ، (١٤) » .

- يجوز لكل ذى شأن التمسك به المتهم والنيابة العامة ، وللقاضى ان يثيرة من تلقاء نفسه ، ولو عارض اطراف الدعوى .

## ٣ - الدفع بانقضاء الدعوى فى المبانى من الدفوع الجوهرية :

الدفع بانقضاء الدعوى بمضى المدة من الدفوع الجوهرية ، التى تلتزم المحكمة بالرد عليه قبولا أو رفضا ، بالرد المدعم بالدليل ، فان أغفلت ذلك كان حكمها قصر التسبيب ، وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« من المقرر ان الدفع بانقضاء الدعوى الجنائية بمضى المدة دفع جوهرى ، وهو من الدفوع المتعلقة بالنظام العام . ولما كان ذلك ، وكان يبين من محضر جلسة . . . ان المدافع عن الطاعنين دفع - أمام محكمة أول درجة بانقضاء الدعوى الجنائية بمضى ثلاث سنوات منذ تاريخ الحكم بالرد والبطلان .

ويبين من الحكم الابتدائى أنه بعد أن أشار الى اتهام النيابة العامة للطاعن بتزوير السندين المؤرخين ٦ من فبراير و ٢٥ من يولية سنة ١٩٦٣ ، واستعمالهما فى الدعوى رقم ٣٦٦١ سنة ١٩٧٠ مدنى كلى جنوب القاهرة ، والى طلب النيابة العامة عقابه بالمادة ٢١٥ من قانون العقوبات ، أقام قضاءه - بادانة الطاعن بهاتين الجريمتين - على ما يلى . . .

لما كان ذلك ، فقد كان على الحكم - وقد اثير هذا الدفع أمام محكمة أول درجة - أن يمحصه وأن يرد عليه بما يفنده ، لما ينبى عليه - لو صح -

(١٤) نقض جنائى ١٩٧٩/٦/٧ مجموعة محكمة النقض ٣٠ - ٢ - ٦٤٠ - ١٣٧ .

- نقض جنائى ١٩٨١/٥/٢٨ مجموعة محكمة النقض ٣٢ - ٥٧٧ - ١٠٢ .

- نقض جنائى ١٩٦٢/٣/٢٠ مجموعة محكمة النقض ١٣ - ١ - ٢٥٦ - ٦٥ .

من انقضاء الدعوى الجنائية ، أما وهو لم يفعل - بل دان الطاعن بجريمتي التزوير والاستعمال دون أن يتضمن ما يسوغ به رفض هذا الدفع - فانه يكون قاصر البيان ، (١٥) .

#### ٤ - القاعدة العامة في حساب مدة التقادم :

خضوع حساب مدة التقادم وارتباطه بنوع الجريمة حسبما تقرره المحكمة ، حيث تتقدم المخالفة بمضى سنة ، والجنحة بثلاث سنوات ، والجناية بعشر سنوات ، وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :  
« ان قواعد التقادم خاضعة لما تقرره المحكمة عن بيان نوع الجريمة » (١٦) .

« العبرة في تكييف الواقعة بأنها جناية أو جنحة هي بالوصف القانوني الذي تنتهي اليه المحكمة التي نظرت الدعوى ، دون تقييد بالوصف الذي رفعت به تلك الدعوى أو يراه الاتهام . وينبنى على ذلك أن قواعد التقادم تسرى وفقا لنوع الجريمة الذي تقرره المحكمة » (١٧) .

#### ٥ - طبيعة جريمة البناء بدون ترخيص :

قلنا ان طبيعة جريمة البناء بدون ترخيص بالنظر الى جسامتها النسبية تتحدد بأنها جنحة ، باعتبار ان العقوبة الأصلية التي قررها القانون لتلك الجريمة هي عقوبة الحبس والغرامة التي لا تجاوز قيمة الأرض أو مواد البناء المتعامل فيها حسب الأحوال أو باحدى هاتين العقوبتين ( المادة ٢٢/١ من قانون المبانى ١٠٦/١٩٧٦ المستبدلة بالقانون ٢٥/١٩٩٢ ) .

كذلك قلنا أن طبيعة جريمة البناء بدون ترخيص بالنظر الى ركنها المادى تتحدد بأنها جريمة وقتية متتابعة ، باعتبار أنها تتكون من نشاط إجرامى واحد ، ولكنها تتميز بتكرار الأفعال التنفيذية له ، ويربطها جميعا وحدة الغرض ، أى أنها تقع تنفيذا لقصد إجرامى واحد ، متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية . فهي فى حقيقتها جريمة وقتية . ويترتب على ذلك

---

(١٥) نقض جنائى ١٩٧٩/٢/٨ مجموعة محكمة النقض ٣٠ - ٢٣١ - ٤٦ .  
- نقض جنائى ١٩٣٢/١١/٢١ مجموعة القواعد القانونية ٢ - ٥٨٧ - ٣٩ .  
(١٦) نقض جنائى ١٩٥٥/٥/١٧ مجموعة القواعد القانونية ٢ - ٥٨٧ - ٣٤ .  
(١٧) نقض جنائى ١٩٥٥/١٢/١٧ مجموعة القواعد القانونية ٢ - ٥٨٧ - ٣٥ .

كافة الآثار القانونية التي تترتب على الجريمة الوقتية بصفة عامة . فتنقضى الدعوى الجنائية فيها بالتقادم بمضى ثلاث أو عشر سنوات حسبما كانت الجريمة جنحة أو جناية (١٨) وذلك من يوم ارتكاب آخر فعل من أفعال التنفيذ ، أى من يوم القيام بآخر عمل من أعمال البناء المتكررة المكونة للجريمة ( المادة ١٥ أ ج ) .

### وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« اذا كان من المقرر قانونا ان جريمة البناء بغير ترخيص ، ان هى الا جريمة متتابعة الأفعال ، متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية ، اذ هى حينئذ تقوم على نشاط - وان اقترب فى أزمنة متوالية - الا أنه يقع تنفيذا لمشروع إجرامى واحد ، والاعتداء مسلط على حق واحد ، وان تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمنى ، يوحى بانفصام هذا الاتصال ، التى يجعل منها وحدة إجرامية فى نظر القانون ، بمعنى انه اذا صدر الحكم فى أى منها ، يكون جزاء لكل الأفعال التى وقعت فى تلك الفترة ، حتى ولو لم يكشف أمرها الا بعد صدور الحكم .

لما كان ذلك ، وكان الثابت من الاطلاع على المفردات التى أمرت المحكمة بضمها تحقيقا لوجه الطعن ، ان الحكم فى الجنحة رقم ١١٧٠٢ لسنة ١٩٨٢ مستأنف الجيزة ، صدر حضوريا ضد الطاعنة فى ١٢ يونية سنة ١٩٨٢ ، بتغريمها ستمائة جنيه ، وتصحيح الأعمال المخالفة ، وسداد ضعف رسم الترخيص . وقد صار الحكم نهائيا فى ٢٤ من يناير سنة ١٩٨٣ ، وان الطاعنة طعنت على هذا الحكم بالنقض .

لما كان ذلك ، وكانت العبرة فيما يختص بما دفعت به الطاعنة من عدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، هو بالتاريخ الذى أقامت فيه الأدوار الخمسة موضوع الدعوى الحالية ، وهل كان ذلك قبل الحكم فى الجنحة رقم ١١٧٠٢ لسنة ١٩٨٢ مستأنف الجيزة أم بعده .

لما كان ما تقدم ، وكان الحكم المطعون فيه اذ قضى بادانة الطاعنة عن اقامة الأدوار المشار اليها ، على أساس أنهما غير الدورين الذى سبق أن حكم على الطاعنة من أجلهما ، وذلك دون تحقيق دفاعها من أن اقامة

---

(١٨) تنقسم جرائم المبانى الى ٢٤ بالنظر الى جسامتها النسبية الى ١٧ جنحة و ٧ جنايات ، وذلك بعد صدور الأمر العسكرى ١٩٩٢/٤ ، راجع بصفة خاصة البند ٢٠٨ ص ٥٦٣ .

الأدوار جميعها كانت نتيجة قصد إجرامي واحد ونشاط إجرامي متصل ،  
من قبل صدور الحكم في الدعوى رقم ١١٧٠٢ لسنة ١٩٨٢ مستأنف الجيزة .  
لما كان ما تقدم ، فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوباً بالقصور متعينا  
نقضه « (١٩) » .

٦ - تداخل أكثر من أمر ، في وصف قانوني واحد ، في جريمة  
المباني ، يوجب على المحكمة تمحيص الواقعة بجميع ما تتحمله  
من الكيوف والأوصاف ، لتطبيق حكم القانون تطبيقاً صحيحاً :  
وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« من المقرر أن مخالفة البناء لأحكام القانون ، ليست واقعة مستقلة ،  
عن إقامة البناء بدون ترخيص ، إذ هما قرينان ملازمان لفعل البناء ،  
ويدخلان في وصفه القانوني ، مما يتعين على محكمة ثاني درجة أن تمحص  
الواقعة المطروحة أمامها بجميع ما تحمله من الكيوف والأوصاف ، وأن تطبق  
عليها حكم القانون تطبيقاً صحيحاً » .

وهي إذ اكتفت بالقضاء بالغرامة ، وأداء رسوم الترخيص مضاعفة ،  
وتقديم الرسومات الهندسية ، استناداً إلى أن واقعة مخالفة البناء للمواصفات  
القانونية لم ترفع بها الدعوى الجنائية .

ولما كان هذا الخطأ قد حجب محكمة الموضوع عن بحث مدى مخالفة  
البناء للقانون ، فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والإحالة « (٢٠) » .

٧ - اثبات تاريخ البناء وأهميته في التقادم :

تظهر أهمية اثبات تاريخ إقامة البناء وحل جريمة المباني في حساب

---

(١٩) نقض جنائي ١٩٩٠/٥/٣ طعن ٥٠٩٥ لسنة ٥٩ قضائية .

- نقض جنائي ١٩٧٨/١٠/٢٣ مجموعة محكمة النقض ٢٩ - ٧١٨ - ١٤٣ .

- نقض جنائي ١٩٧٧/١١/١٤ مجموعة محكمة النقض ٢٨ - ٩٥٨ - ١٩٧ .

- نقض جنائي ١٩٦٢/٢/٢٠ مجموعة محكمة النقض ١٣ - ١ - ١٥٨ - ٣ .

- نقض جنائي ١٩٦٠/١/١٢ مجموعة محكمة النقض ١١ - ١ - ٤٠ - ٧ .

(٢٠) نقض جنائي ١٩٧١/١/٣ مجموعة محكمة النقض ٢٢ - ١ - ١٠ - ٢ .

- نقض جنائي ١٩٥٩/٥/٢٦ مجموعة محكمة النقض ١٠ - ٢ - ٥٧٩ - ١٢٩ .

- نقض جنائي ١٩٦١/١٠/٢ مجموعة محكمة النقض ١٢ - ٣ - ٧٦٣ - ١٤٦ .

- نقض جنائي ١٩٦٣/٢/١١ مجموعة محكمة النقض ١٤ - ١ - ١٢٤ - ٢٦ .

- نقض جنائي ١٩٦٣/٤/٣ مجموعة محكمة النقض ١٤ - ٢ - ٣٧٨ - ٧٥ .

مدة تقادم أو عدم تقادم الدعوى الجنائية . فإذا كان قد انقضى على إقامة البناء مدة ثلاث سنوات ، فإن حق النيابة العامة في إقامة الدعوى الجنائية يكون قد انقضى بالتقادم في جرائم المباني الـ ١٧ التي ينطبق عليها وصف الجرح . وإذا كان قد انقضى على إقامة البناء مدة عشر سنوات ، فإن حق النيابة العامة في إقامة الدعوى الجنائية يكون قد انقضى بالتقادم في جرائم المباني الـ ٧ التي ينطبق عليها وصف الجنايات (المادة ١٥ اجراءات) (٢٠ مكررا (١) ) .

هذا وقد ذهبت محكمة النقض إلى أن كشف المكلفات يعد قرينة على تمام البناء في تاريخ معين ، ويستوجب الأمر تحقيق هذه القرينة ، التي قد يثبت منها أن البناء قد تم تشييده بحالته المخالفة في ظل قانون قديم (لم يكن ينص على إزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة) ، سابق على القانون الحالي (الذي ينص على إزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة) المقدم إليهم بموجبه للمحاكمة الجنائية .

ويلاحظ أن كشف المكلفات ويسمى في الحياة العملية شهادة المشتملات . وهي شهادة تصدر من مراقبة الإيرادات بكل حي من أحياء المحافظات (وحدة الضريبة على العقارات المبنية) . وتتضمن صورة جغرافية للواقع المحسوس ، وتشتمل على معالم العقار المبنية القديمة والمستحدثة وكيفية استعمالها ، التي تتخذ أساسا لتقدير القيمة الإيجارية ، وبالتالي الضريبة العقارية . وتصدر هذه الشهادة من واقع دفتر الحصر ، الذي كان يجرى كل ثمانى سنوات ، ثم أصبح يجرى كل عشر سنوات (المادة ١/٣ من قانون الضريبة على العقارات المبنية ١٩٥٤/٥٦ ، المعدل بالقانون ١٩٥٥/٥٤٩) .

#### وتقول محكمة النقض بصدد القرينة المذكورة :

« قول المحكمة بأن كشف المكلفات لم تحدد به تاريخ تمام البناء ، وأنه يحرر كل ثمانى سنوات ، لا يصلح سببا للرد على دفاع المتهمين ، القائم على أن المبنى أقيم بالحالة التي شوهد عليها ، وقت تحرير محضر الضبط قبل سنة ١٩٦٠ ، بمعرفة مورثهم الذي توفي عام ١٩٥٥ ، وطلب ندب خبير لتحقيق هذا الدفاع - بل على النقيض من ذلك ، فإنه يعد قرينة تعززه ويستوجب تحقيقه بالنظر إلى ما قد يثبت من أن البناء قد تم تشييده

بحالته المخالفة للقانون في ظل القانون رقم ٩٣ لسنة ١٩٤٨ بشأن تنظيم المباني - انذى كان معمولاً به قبل صدور القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ ، وبالتالي يمتنع القضاء بالازالة أو تصحيح الأعمال المخالفة عملاً بحكم القانون رقم ٢٥٩ لسنة ١٩٥٦ المعدل بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٥٨ ، (٢٠ مكرراً (٢) ) .

#### وتقول محكمة النقض في أحكام أخرى :

« ان تاريخ وقوع الجريمة من البيانات الواجب ذكرها في الحكم ، لما يترتب عليه من نتائج قانونية ، خصوصاً في صدد الحق في رفع الدعوى العمومية .

فان كان الحكم لم يبين تاريخ الواقعة التي شاقب عليها ، الا بقوله أنه في تاريخ سابق على يوم كذا من شهر كذا من سنة كذا ، ولم يورد من البيان ما يستطاع معه تحديد التاريخ الذي وقعت فيه الواقعة ، فانه يكون معيباً ، (٢١) .

#### كذلك تقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« اذا كان الحكم - في جريمة اقامة بناء غير قانوني وبدون ترخيص - قد خلص الى ان البناء شيد حديثاً ، مستنداً في ذلك الى ما شهد به مهندس التنظيم ، من ان الطاعن بدأ في البناء بتاريخ معين . وهو ما يدحض ما ورد بالشهادة الادارية والتقرير الاستشاري المقدمين منه .

فان ما ذهب اليه الحكم يكون سائغاً في الرد على ما دفع به المنهم ، من قدم البناء وانقضاء الدعوى الجنائية بمضى المدة » (٢٢) .

#### كذلك تقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« عدم بيان الحكم المطعون فيه تاريخ اقامة البناء موضوع المخالفة ، وما اذا كان المحكوم عليه قد تقدم بطلب لوقف الاجراءات من عدمه ، والتفاتة في بيان الدليل بالاحالة على محضر ضبط الواقعة ، وعدم ايراد مضمونه وبيان وجه استدلاله على ثبوت التهمة - أثره - قصور في التسبيب يوجب نقضه .

« وكانت المادة ٣١٠ من قانون الاجراءات الجنائية قد أوجبت أن

(٢٠ مكرراً (٢) ) نقض مدني ١٩٦٥/١١/٨ مجموعة محكمة النقض ١٦ - ٣ - ٨٢٤ - ١٥٧ .

(٢١) نقض جنائي ١٩٤٦/١٢/٢٣ مجموعة القواعد القانونية ١ - ٥٠٠ - ٤٤ .

(٢٢) نقض جنائي ١٩٥٩/٣/٣ مجموعة محكمة النقض ١٠ - ١ - ٢٧٦ - ٦٠ .

- نقض جنائي ١٩٦٠/٥/٣٠ مجموعة محكمة النقض ١١ - ٢ - ٥١٦ - ٩٩ .

يشتمل كل حكم بالادانة ، على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بيانا تتحقق به أركان الجريمة ، والظروف التي وقعت فيها ، والأدلة التي استخلصت منها المحكمة ثبوت وقوعها من المتهم ، ومؤدى تلك الأدلة حتى يتضح وجه استدلاله بها وسلامة مأخذها ، والا كان قاصرا .

واذ كان الحكم المطعون فيه لم يبين تاريخ اقامة البناء موضوع المخالفة ، وما اذا كان المحكوم عليه قد تقدم بطلب لوقف الاجراءات من عدمه . كما اكتفى في بيان الدليل بالإحالة الى محضر ضبط الواقعة ، ولم يورد مضمونه ولم يبين وجه استدلاله به على ثبوت التهمة بعناصرها القانونية كافة ، الامر الذي يعجز هذه المحكمة - محكمة النقض - عن مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة كما صار اثباتها في الحكم ، والتقرير برأى فيما تثيره الطاعنة من دعوى الخطأ في تطبيق القانون .

لكل ما تقدم ، فان الحكم يكون معيبا بالقصور في التسبيب ، الذي له وجه الصدارة ، ويتسع له وجه الطعن ، مما يوجب نقضه ، (٢٣) .

#### ٨ - لا يعتبر التصالح سببا لانقضاء الدعوى الجنائية في المباني :

قلنا انه يقصد بالتصالح في قانون المباني معنا خاصا يختلف عن معنى التصالح في غيره من التشريعات الجنائية الخاصة . فليس المقصود به التغاضي عن جريمة موضوعية نظير مقابل معين ، بل المقصود به التغاضي عن جريمة شكائية نظير مقابل معين . ففي جريمة المباني يكون البناء صالحا للبقاء من الناحية الفنية الهندسية ، وان كل المخالفة الحاصلة هي أنه بني بدون ترخيص ، وأن التغاضي يكون عن شرط سابقة الحصول على الترخيص قبل البناء ، وبالتالي عدم تطبيق القواعد الخاصة بالازالة أو التصحيح فقط (٢٤) .

وتتحدد طبيعة التصالح في قانون المباني بأنه تصالح اختياري ليس

- 
- (٢٣) نقض جنائي ١٩٩٠/١/٧ طعن ٨٤٣٥ لسنة ٥٩ قضائية .
  - - نقض جنائي ١٩٩١/١٠/٢٤ طعن ١٣٣٨٩ لسنة ٥٩ قضائية .
  - - نقض جنائي ١٩٩١/١١/٣ طعن ١٢٠٩٦ لسنة ٥٩ قضائية .
  - - نقض جنائي ١٩٩١/١١/١٠ طعن ١٤١٧٧ لسنة ٥٩ قضائية .
  - - نقض جنائي ١٩٩١/١١/١٧ طعن ١٢٠٢٧ لسنة ٥٩ قضائية .
  - - نقض جنائي ١٩٩١/١١/١٧ طعن ١٤١٥٨ لسنة ٥٩ قضائية .
  - - الموسوعة الذهبية - الاصدار الجنائي - ملحق رقم (٦) ص ٥٦٢ و ٦٤٢ و ٦٥١ .
  - (٢٤) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٢٢٢ .
  - - راجع معنى التصالح في المباني البند ٧٣ ص ١٨٦ .

فيه أى إجبار ، فيجوز للمخالف أن يتقدم أو لا يتقدم بطلب التصالح حسب مصلحته فى ذلك ، على النحو الذى يجرى به نص المادة ١/٣ من قانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠ ، سواء قبل أو بعد تعديله بقانون التصالح الثانى ١٩٨٤/٥٤ وذلك بقوله : « يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له ... أن يقدم طلبا إلى الوحدة المحلية المختصة ... » . فقد يرى المتهم أن تقديم طلب وقف الاجراءات وسلوك طريق التصالح ، لا يحقق صالحه بل يضر به ، تأسيسا على أنه لم يرتكب الجريمة أصلا ، وبالتالي تنتفى التهمة فى حقه . ويستحق البراءة . وفى هذه الحالة أوجبت محكمة النقض على محكمة الموضوع استظهار الركن المادى للجريمة لمعرفة الجانى الحقيقى (٢٥) .

ويلاحظ أنه بالرغم من أن طبيعة التصالح فى قانون المباني أنه اختياريًا وليس إجباريًا ، فيجوز للمخالف أن يتقدم أو لا يتقدم بطلب التصالح حسب مصلحته فى ذلك ، إلا أن التصالح لا يعتبر سببا لانقضاء الدعوى الجنائية ، ويكون الحكم معيبا اذا قضى بانقضاء الدعوى الجنائية لاقامة بناء بدون ترخيص للتصالح ، لأن القانون لا ينص الا على الاعفاء من عقوبة الغرامة .

#### وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« وحيث انه يبين من مطالعة الحكم الابتدائى ، انه اقتصر فى بيانه لواقعة الدعوى على قوله « حيث ان التهمة ثابتة قبل المتهم من الأوراق ومن شهادة محرر المحضر الثابتة بمحضر ضبط الواقعة ، والتي تطمئن المحكمة الى ما جاء بها ، الأمر الذى يتعين معه ادانة المتهم ، طبقا لما جاء بمواد الاتهام ، وعملا بنص المادة ٣٠٤/٢ أ ج » .

كما يبين من الحكم المطعون فيه أنه بعد أن أفصح عن تأييده للحكم الابتدائى للأسباب التى بنى عليها ، أضاف ... وحيث انه لما كان ما تقدم ، وكان وكيل المتهم قد تقدم بجلسة المرافعة الأخيرة بما يفيد اتمام التصالح من الجهة المختصة عن المخالفة موضوع الدعوى الماثلة ، من ثم وعملا بما سلف تقضى المحكمة فى موضوع الدعوى بالغاء الحكم المستأنف وانقضاء الدعوى صلحا .

لما كان ذلك ، وكانت المادة ٣١٠ من قانون الاجراءات الجنائية قد

---

(٢٥) نقض جنائى ١٩٦٩/٤/٢١ مجموعة محكمة النقض ٢٠ - ٢ - ٥١٧ - ١٠٨ .

أوجبت أن يشتغل كل حكم بالإدانة على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة  
بيانا تتحقق به أركان الجريمة والظروف التي وقعت فيها والأدلة التي  
استخلصت منها المحكمة الادانة ، حتى يتضح وجه استدلالها بها ، وسلامة  
مآخذها ، تمكينا لمحكمة النقض من مراقبة التطبيق القانوني على الواقعة  
كما صار اثباتها بالحكم ، والا كان قاصرا .

واذ كان الحكم قد اكتفى في بيان الدليل بالإحالة الى محضر ضبط  
الواقعة ، ولم يورد مضمونه ، ولم يبين وجه استدلاله بها ، ولم يبين قيمة  
الأعمال المخالفة وحالة البناء ومضمون طلب التصالح ، الأمر الذي يعجز  
هذه المحكمة عن مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة كما صار اثباتها  
بالحكم ، والتقرير برأى فيماثيره النيابة بوجه الطعن . لما كان ما تقدم ،  
فان الحكم المطعون فيه يكون معيبا بالقصور في التسبيب بما يوجب نقضه  
والاعادة بغير حاجة الى بحث وجه الطعن ، (٢٦) .

#### ٩ - الدفع بانقضاء الدعوى الجنائية بمضى المدة في المباني ، مع التقرير بالنزول عن طلب التصالح :

الفرض العملي هنا أن الدعوى الجنائية في المباني قد انقضت بمضى  
المدة ، بالإضافة الى أن الباني كان قد تقدم بطلب التصالح في الميعاد  
القانوني (٢٧) ، والسؤال الآن : هل يملك الباني الدفع بانقضاء الدعوى  
الجنائية بمضى المدة ، مع التقرير بالنزول عن طلب التصالح ؟

الجواب : ان المقرر قانونا أن الدفع بانقضاء الدعوى الجنائية بمضى  
المدة هو دفع متعلق بالنظام العام (٢٨) ، وان من خصائص هذا الدفع جواز  
الدفع به في أية حالة تكون عليها الدعوى ولو لأول مرة أمام محكمة النقض ،  
وانه يجوز لكل ذي شأن التمسك به المتهم والنيابة العامة ، وللقاضي أن  
يثيره من تلقاء نفسه (٢٩) ، وأنه من الدفوع الجوهزية التي تلتزم المحكمة  
بالرد عليها قبولاً أو رفضاً بالرد المدعم بالدليل (٣٠) .

(٢٦) نقض جنائي ١٩٨٩/١٢/٢١ طعن ٣٧٨٣ لسنة ٥٩ قضائية .

- الموسوعة الذهبية - الاصدار الجنائي - ملحق رقم (٦) ص ٥٥٩ .

(٢٧) راجع البند ٨١ ص ٢١٩ .

(٢٨) راجع البند ٢١٣ ص ٥٨٢ .

(٢٩) راجع البند ٢١٣ ص ٥٨٣ .

(٣٠) لاجع البند ٢١٣ ص ٥٨٣ .

وتطبيقا لهذه القواعد فإن الباني يملك التمسك بالدفع بانقضاء الدعوى الجنائية في المباني بمضى المدة ؛ مع التقرير بالنزول عن طلبه التصالح وعدم الاستمرار في إجراءاته ، كما تلتزم المحكمة الجنائية بإثارة الدفع من تلقاء نفسها بصرف النظر عن طلب التصالح المذكور وأعمال الآثار القانونية المترتبة على الدفع . . .

١٠ - منطوق الحكم في حالة انقضاء الدعوى الجنائية بمضى المدة في المباني ، القضاء بانقضاء الدعوى وبرائة المتهم الباني :

اختلف الفقه بخصوص منطوق الحكم في حالة انقضاء الدعوى الجنائية بمضى المدة ، فذهب البعض الى أن الحكم الذي يصدره القاضي - إذا ثبت له استكمال التقادم مدته - هو الحكم بعدم قبول الدعوى ، وليس حكما بالبراءة ، إذ الفرض أن القاضي لم يفحص موضوع الدعوى ، فلم يفصل فيه ، وإنما اقتصر على تقرير وجود عقبة إجرائية تحول بينه وبين النظر في الموضوع - نؤيده - (٣١) .

ومع وجاهة التكييف القانوني لهذا الرأي ، إلا أن محكمة النقض ذهبت الى القضاء بالبراءة لانقضاء الدعوى الجنائية بمضى المدة ، بقواها :

« أنه وإن كان الفصل في الدفع بانقضاء الدعوى الجنائية بالتقادم ، يسبق في الأصل الفصل في موضوع الدعوى ، لما قد يترتب عليه - فيما لو ثبت للمحكمة رفع الدعوى بعد مضي المدة - من القضاء بالبراءة ، دون حاجة لبحث مقومات الاتهام وتمحيص دلالاته ، وباعتبار أن سقوط الدعوى الجنائية بمضى المدة من النظام العام ، مما يتعين معه على المحكمة أن تحكم - ولو من تلقاء نفسها ومن غير أن يدفع المتهم بالسقوط - ببراءة كل متهم ترفع عليه الدعوى بعد مضي المدة . فإذا لم تفعل جاز الدفع به في أية حالة كانت عليها الدعوى ، ولو لأول مرة أمام محكمة النقض . »

إلا أنه لما كان من المقرر أيضا أن المحكمة غير ملزمة حتما ، أن تفصل في الدفوع الفرعية قبل فصلها في الموضوع ، وإن لها أن تضم هذه الدفوع الى الموضوع ، وتصدر في الدعوى برمتها حكما واحدا - فإنه لا يوجد قانونا ما يمنعها من الحكم في موضوع الدعوى بالبراءة ، دون أن تلج الدفوع التي

(٣١) الدكتور محمود نجيب حسنى في « شرح قانون الاجراءات الجنائية » ط س ١٩٨٨

انما رمى صاحبها من اثارها بلوغ ذات النتيجة ، باثبات انقضاء الدعوى الجنائية لأى سبب من أسباب الانقضاء ، وبما يؤدي بالضرورة الى البراءة ، (٣٢) .

### (٢١٤) ٣ - الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها :

فى القواعد العامة فى القانون الجنائى :

#### ١ - الأساس القانونى للدفع :

تنص المادة ٤٥٤ من قانون الاجراءات الجنائية على انه :

- « (١) تنقضى الدعوى الجنائية بالنسبة للمتهم المرفوعة عليه والوقائع المسندة فيها اليه ، بصدور حكم نهائى فيها بالبراءة أو بالادانة .  
(٢) واذا صدر فى موضوع الدعوى الجنائية ، فلا يجوز اعادة نظرها ، الا بالطعن فى هذا الحكم بالطرق المقررة فى القانون » .

ويبين من هذه المادة أن الأساس القانونى للدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، هو عدم جواز محاكمة الشخص الواحد عن فعل واحد مرتين ، لأن الدعوى الجنائية تنقضى بالحكم الأول ، الذى يعتبر عنوان الحقيقة ، بل هو أقوى من الحقيقة ذاتها ، ثم أن الازدواج فى المسؤولية الجنائية عن الفعل الواحد أمر يحرمه القانون ، وتتأذى به العدالة .

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« من المقرر أنه لا تجوز محاكمة الشخص عن فعل واحد مرتين ، ذلك أن الازدواج فى المسؤولية الجنائية عن الفعل الواحد أمر يحرمه القانون وتتأذى به العدالة » (٣٣) .

- 
- (٣٢) نقض جنائى ١٩٦٥/٦/٢٨ مجموعة محكمة النقض ١٦ - ٢ - ٦٢٤ - ١٢٢ .
  - نقض جنائى ١٩٥٩/٣/٣٠ مجموعة محكمة النقض ١٠ - ١ - ٣٧٧ - ٨٥ .
  - نقض جنائى ١٩٨٠/٦/٢٥ مجموعة محكمة النقض ٣١ - ٨١٠ - ١٥٦ .
  - نقض جنائى ١٩٨٠/١٠/٢١ مجموعة محكمة النقض ٣١ - ٩٠٦ - ١٧٦ .
  - نقض جنائى ١٩٨٤/٦/١٢ طعن ٣٣٦٣ لسنة ٥٤ قضائية .
  - نقض جنائى ١٩٨٤/٦/١٢ طعن ٣٣٦٥ لسنة ٥٤ قضائية .
  - (٣٣) نقض جنائى ١٩٧٣/١/٢٩ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ١ - ١٠٨ - ٢٦ .
  - نقض جنائى ١٩٧٥/١١/١٦ مجموعة محكمة النقض ٢٦ - ٦٩٦ - ١٥٣ .
  - نقض جنائى ١٩٧٦/٦/٦ مجموعة محكمة النقض ٢٧ - ٥٩٢ - ١٣١ .

« ان المبادء المبادء ٤٥٤ من قانون الاجراءات الجنائية تنص على أنه تنقضى الدعوى الجنائية بالنسبة للمتهم المرفوعة عليه ، والوقائع المسندة اليه ، بصدور حكم نهائى فيها بالبراءة أو الادانة . واذا صدر حكم فى موضوع الدعوى الجنائية ، فلا يجوز اعادة نظرها ، الا بالطعن فى هذا الحكم بالطرق المقررة فى القانون » - ومن ثم كان محظورا محاكمة الشخص عن الفعل ذاته مرتين ، (٣٤) .

« لما كان من المقرر أنه متى أصدرت المحكمة حكمها فى الدعوى ، فلا تملك اعادة نظرها ، الا بالطعن فيه بالطرق المقررة فى القانون ، على ما سجلته الفقرة الأخيرة من المادة ٤٥٤ من قانون الاجراءات الجنائية ، لأن حكم القضاء هو عنوان الحقيقة ، بل هو أقوى من الحقيقة ذاتها .

ومتى كان الأمر كذلك فما كان يجوز طرح الدعوى من جديد أمام القضاء عن ذات الفعل وضد ذات المحكوم عليه . ومن ثم فان المحكمة اذا عادت الى نظر ولايتها باصدار حكمها الأول ، ويكون حكمها المطعون فيه قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يعيبه ، (٣٥) .

## ٢ - شروط الحكم الذى تنقضى به الدعوى الجنائية :

تنص المادة ٤٥٤ من قانون الاجراءات الجنائية على أنه :

« (١) تنقضى الدعوى الجنائية بالنسبة للمتهم المرفوعة عليه ، والوقائع المسندة فيها اليه بصدور حكم نهائى فيها بالبراءة أو بالادانة .

(٢) واذا صدر حكم فى موضوع الدعوى الجنائية ، فلا يجوز اعادة نظرها ، الا بالطعن فى هذا الحكم بالطرق المقررة فى القانون » .

وبين من هذه المادة أن شروط الحكم الذى تنقضى به الدعوى الجنائية - فلا يجوز محاكمة الشخص الواحد عنها مرة أخرى ، لأن الدعوى الجنائية تنقضى بالحكم الأول ، الذى يعتبر عنوان الحقيقة ، بل هو أقوى من الحقيقة ذاتها - كما قالت محكمة النقض - هذا الحكم يشترط فيه خمسة شروط : أن يكون حكما قضائيا ، نهائيا ، قطعيا ، صادرا من محكمة مختصة ، فصل فى الواقعة فى منطوقه أو فى حيثياته الجوهرية (٣٦) .

(٣٤) نقض جنائى ١٩٨٢/١٢/٢ مجموعة محكمة النقض ٣٣ - ٩٤٧ - ١٩٦ .

(٣٥) نقض جنائى ١٩٨٦/٢/٣ مجموعة محكمة النقض ٣٧ - ٢٣٥ - ٤٨ .

- نقض جنائى ١٩٨٦/٤/٣٠ مجموعة محكمة النقض ٣٧ - ٥٢٦ - ١٠٤ .

- نقض جنائى ١٩٨٤/٦/١٤ مجموعة محكمة النقض ٣٥ - ٥٩٥ - ١٣٣ .

(٣٦) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٢٣٢ .

### الشرط الأول : أن يكون الحكم قضائيا :

الشرط الأول من شروط الحكم الذى تنقضى به الدعوى الجنائية ، ويصح به الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، هو أن يكون الحكم قضائيا ، بمعنى أن تكون أداة محاكمة الشخص عن الفعل الذى ارتكبه هو حكم قضائي ، فإذا كانت أداة المحاكمة مغايرة ، كأن تكون أمرا بعدم وجود وجه لاقامة الدعوى الجنائية فى الجريمة ، فإن هذا الأمر ليس له حجية أمام المحاكم الجنائية ، ولا يتوافر به الشرط الأول .  
وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« من المقرر أن الأمر الصادر من النيابة العامة ، بعدم وجود وجه لاقامة الدعوى الجنائية ، فى الجريمة المبلغ عنها ، ليس له حجية أمام المحاكم الجنائية فى دعوى البلاغ الكاذب عن هذه الجريمة » (٣٧) .

### الشرط الثانى : أن يكون الحكم نهائيا ( باتا ) :

الشرط الثانى من شروط الحكم الذى تنقضى به الدعوى الجنائية ، ويصح به الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، هو أن يكون الحكم نهائيا ، بمعنى أن تكون أداة محاكمة الشخص عن الفعل الذى ارتكبه هو حكم نهائى بعد صيرورته باتا ، فإذا كانت أداة المحاكمة مغايرة ، كأن تكون مجرد حكم مؤقت ، أو حكم لا وجود له ، أو حكم نهائى لم يعد باتا بعد ، ففى هذه الحالات لا يكتسب الحكم صفة النهائية بالمعنى الجنائى ، ولا تكون له حجية أمام المحاكم الجنائية ، ولا يتوافر به الشرط الثانى .  
وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« أن الأحكام الصادرة فى منازعات التنفيذ الوقتية ، ليست لها الا حجية مؤقتة على أطرافها فحسب ، ولا تؤثر فى محكمة الموضوع عند نظر الدعوى أو أصل الحق ، وبالتالي ليست لها قوة الشئ المحكوم به أمام المحاكم الجنائية ، فيما يتعلق بوقوع الجريمة ونسبتها الى فاعلها ، وهو ما نصت عليه المادة ٤٥٧ من قانون الاجراءات الجنائية . فتستطيع المحكمة الجنائية أن تنظر فى الواقعة المعروضة عليها بحرية كاملة ، وتفصل فيها على ضوء ما تستظهره من توافر أركان الجريمة أو عدم توافرها على هدى ما تستلزمه فى تكوين عقيدتها من شتى الأدلة والعناصر ، دون أن تقيد بالأحكام المبينة التى صدرت أو تعلق قضائها على ما سوف يصدر من أحكام - هذا فضلا عن

أن تلك الأحكام ليست حجة على وزير التجارة الخارجية المنوط به مراقبة توافر شروط القرار ١٩٧٣/٤٧٨ سالف الذكر، إذ لم يكن طرفا في أي منها» (٣٨).

#### كذلك تقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« من المقرر أن مجرد صدور حكم لا وجود له ، لا تنقضى به الدعوى الجنائية ، ولا تكون له قوة الشيء المحكوم فيه نهائيا ، ما دامت طرق الطعن لم تستنفذ بعد ، ولا يقدح في ذلك ، أن تكون مسودة الحكم - على ما يبين من المفردات المضمومة - مرفقة بالأوراق» (٣٩).

#### كذلك تقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« من المقرر بنص المادتين ٤٥٤ ، ٤٥٥ من قانون الاجراءات الجنائية ، أن قوة الأمر المقضى ، للحكم الجنائي ، سواء أمام المحكمة الجنائية أم أمام المحاكم المدنية لا تكون الا للأحكام النهائية بعد تصيرورتها باتة ، وإن الحكم متى صار كذلك أصبح عنوانا للحقيقة ، فلا يصح النيل منه ، ولا مناقشة المراكز القانونية التي استقرت به ، ويضحي الحكم بذلك حجة على الكافة ، حجبة متعلقة بالنظام العام ، بما يوجب على المحاكم اعمال مقتضى هذه الحجبة ، ولو من تلقاء نفسها . وإذ كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد خافت هذا النظر ، فعاد من يعد تبرئة المتهم في اللجنة ... الأزبكية من تهمة نصب والتبديد ، وصيرورة الحكم باتا قبلها ، ليقرر من جديد انها ارتكبت جريمة التبديد تلك ، فانه يكون قد خالف القانون بما يعيبه» (٤٠).

#### الشرط الثالث : أن يكون الحكم قطعيا :

الشرط الثالث من شروط الحكم الذي تنقضى به الدعوى الجنائية ، ويصح به الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، هو أن يكون الحكم قطعيا ، بمعنى أن يكون قد أنهى موضوع الدعوى الجنائية سواء بالبراءة أو بالادانة ، وليس مجرد حكما تمهيديا أو فرعيا أو بعدم الاختصاص ، ففي هذه الحالات يكون الحكم غير منه للخصومة ، وبالتالي لا يكتسب صفة القطعية ، ولا تكون له حجة أمام المحاكم الجنائية ، ولا يتوافر به الشرط الثالث .

#### وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

- (٣٨) نقض جنائي ١٩٨٥/٣/٢٨ مجموعة محكمة النقض ٣٦ - ٤٦٠ - ٧٨
- (٣٩) نقض جنائي ١٩٨٦/١/١٣ مجموعة محكمة النقض ٣٧ - ٥٩ - ١٣
- (٤٠) نقض جنائي ١٩٨٦/٤/٣٠ مجموعة محكمة النقض ٣٧ - ٥٢٦ - ١٠٤

« لما كان من المقرر بنص المادتين ٤٥٤ ، ٤٥٥ من قانون الاجراءات الجنائية ، ان قوة الأمر المقضى سواء أمام المحاكم الجنائية أو المحاكم المدنية ، لا تكون الا للأحكام النهائية بعد صيرورتها باتة ، والتي تكون قد فصلت فى موضوع الدعوى الجنائية سواء بالبراءة أو بالادانة متى توافرت شرائطها الأخرى .

وكان الحكم الصادر من محكمة جنايات بور سعيد بجلسة ..... بعدم اختصاصها نوعيا ( المقصود ولائيا ) بنظر الدعوى غير منه الخصومة ، اذ لم يفصل فى موضوع الدعوى الجنائية سواء بالبراءة أو بالادانة ، ومن ثم فلا يجوز الحجية ، ولا تكون له قوة الأمر المقضى عند الفصل فى موضوع الدعوى الجنائية الماثلة ، (٤١) .

#### الشرط الرابع : أن يكون الحكم صادرا من محكمة مختصة :

الشرط الرابع من شروط الحكم الذى تنقضى به الدعوى الجنائية ، ويصح به الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، هو أن يكون الحكم صادرا من محكمة مختصة ، بمعنى أن تكون الواقعة المادية التى تطلب سلطة الاتهام محاكمة المتهم عنها ، قد طرحت على المحكمة التى خواها القانون سلطة الفصل فيها ، حتى يكون الحكم صادرا من محكمة مختصة ، ويكون له حجية أمام المحاكم الجنائية ، ويتوافر به الشرط الرابع .

#### وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« مبدأ حجية الأحكام يفترض وحدة الموضوع والسبب والخصوم . فاذا كانت الواقعة المادية التى تطلب سلطة الاتهام محاكمة المتهم عنها ، قد طرحت على المحكمة التى خواها القانون سلطة الفصل فيها ، فانه يمتنع بعد الحكم النهائى الصادر منها إعادة نظرها - حتى لو تغير الوصف القانونى الذى يطبقه قضاء الاعادة ، والى هذا الأصل أشارت المادة ٤٥٥ من قانون الاجراءات الجنائية .

ولما كانت الواقعة التى أسندت الى المتهم ، وحكم عليه من أجلها من المجلس العسكرى المختص ، هى ذات الواقعة التى قدم بها الى محكمة الجنايات - على ما استظهره الحكم بأسباب سائغة ، وبأدلة لها أصلها الثابت فى أوراق المحاكمة العسكرية ، فان ما انتهى اليه الحكم من القضاء بعدم جواز نظر الدعوى الجنائية لسابقة الفصل فيها ، عملا بالمادة الأولى من القانون

رقم ١٥٩ لسنة ١٩٥٧ ، يكون قضاء سليما لا يخالف القانون « (٤٢) .

**الشرط الخامس : أن يكون الحكم قد فصل في الواقعة في منطوقه أو في حيثياته الجوهرية :**

الشرط الخامس من شروط الحكم الذي تنقضى به الدعوى الجنائية ، ويصح به الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، هو أن يكون الحكم قد فصل في الواقعة في منطوقه أو في حيثياته الجوهرية . أما مجرد عرض الصلح من المتهم دون قبول الجهة المختصة لا تنقضى به الدعوى الجنائية ، ولا تكون له حجية أمام المحاكم الجنائية ، ولا يتوافر به الشرط الخامس .

**وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :**

« لما كانت المادة ٤٥٤ من قانون الاجراءات الجنائية تنص على أنه : « تنقضى الدعوى الجنائية بالنسبة للمتهم المرفوعة عليه والوقائع المسندة اليه بصدر حكم نهائي فيها بالبراءة أو بالادانة » وإذا صدر حكم في موضوع الدعوى الجنائية ، فلا يجوز إعادة نظرها الا بالطعن في هذا الحكم بالطرق المقررة في القانون » .

وكان مفاد هذا النص - على ما استقرت عليه أحكام محكمة النقض - انه يشترط لصحة الدفع بقوة الشيء المحكوم فيه في المسائل الجنائية . بما يتعين معه الامتناع عن نظر الدعوى : أولا - أن يكون هناك حكم جنائي نهائي سبق صدوره في محاكمة جنائية معينة . وأن يكون بين هذه المحاكمة والمحاكمة التالية التي يراد التمسك فيها بهذا الدفع اتحاد في الموضوع والسبب وأشخاص المتهمين . ثانيا - أن يكون الحكم صادرا في موضوع الدعوى ، سواء قضى بالادانة وتوقيع العقوبة أو بالبراءة ورفض توقيدها . أما اذا صدر حكم في مسألة غير فاصلة في الموضوع ، فانه لا يحوز حجية الشيء المقضى به « (٤٣) .

**كذلك تقول محكمة النقض في هذا الصدد :**

« مجرد عرض المطعون ضده الصلح وسداده نصف التعويض ، دون أن يصادف ذلك قبولا من وزير الحزانة أو من ينيبه ، لا يرتب الأثر الذي

(٤٢) نقض جنائي ١٩٦٠/٦/١٤ مجموعة محكمة النقض ١١ - ٢ - ٥٦٧ - ١٠٨ .

(٤٣) نقض جنائي ١٩٨٤/٥/١٤ مجموعة محكمة النقض ٣٥ - ٤٩٨ - ١١٠ .

نصت عليه المادة الرابعة سالفة الذكر من انقضاء الدعوى الجنائية، (٤٤) .

### كذلك تقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« مؤدى نص المادة ١٢٤ من القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٣ بإصدار قانون الجمارك ، ان لمصلحة الجمارك التصالح مع المتهمين في جرائم التهريب الجمركي في جميع الأحوال ، سواء تم الصلح في أثناء نظر الدعوى أمام المحكمة ، أو بعد الفصل فيها بحكم بات ، ويترتب عليه انقضاء الدعوى الجنائية ، أو وقف تنفيذ العقوبة حسب الأحوال . »

**فالصلح يعد - في حدود تطبيق هذا القانون - بمثابة نزول من الهيئة الاجتماعية عن حقها في الدعوى الجنائية ، مقابل الجعل الذي تم عليه الصلح ، ويحدث أثره بقوة القانون .** فانه يتعين على المحكمة اذا ما تم التصالح أثناء نظر الدعوى ، أن تحكم بانقضاء الدعوى . أما اذا تراخى الى ما بعد الفصل في الدعوى ، فانه يترتب عليه وجوبا وقف تنفيذ العقوبة الجنائية المقضى بها .

لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه لم يعرض لهذا الدفع المبدي من الطاعن بانقضاء الدعوى الجنائية صلحا ، ولم يقل كلمته في الدليل الذي قام عليه هذا الدفع ، والمستمد من أقوال الشاهد بأنه تم سداد مبلغ الصلح المستحق كاملا ، ولا في صفة هذا الشاهد ومدى تمثيله للجهة الادارية المختصة بأجراء الصلح ، وما توفره هذه الصفة لأقواله من تأثير على وجه الرأي في الدعوى بالنسبة للتهمة الأولى ، ومدى مطابقة الصلح المقول بحدوثه لأحكام المادة ١٢٤ من القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٣ ، فانه يكون معيبا بالقصور الذي يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة ، بما يوجب نقضه والاحالة ، (٤٥) .

### ٣ - شروط الدفع بعدم جواز الدعوى لسابقة الفصل فيها :

تنص المادة ٤٥٤ من قانون الاجراءات الجنائية على أنه :

« (١) تنقضى الدعوى الجنائية بالنسبة للمتهم المرفوعة عليه ، والوقائع المسندة فيها اليه ، بصدور حكم نهائي فيها بالبراءة أو بالادانة .  
(٢) واذا صدر حكم في موضوع الدعوى الجنائية ، فلا يجوز اعادة نظرها ، الا بالطعن في هذا الحكم بالطرق المقررة في القانون » .

(٤٤) نقض جنائي ١٩٨٣/١١/١٧ مجموعة محكمة النقض ٣٤ - ٩٦٨ - ١٩٤ .

(٤٥) نقض جنائي ١٩٨٢/١/١٩ مجموعة محكمة النقض ٣٣ - ٤٦ - ٧ .

- نقض جنائي ١٩٧٣/٦/١١ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ٢ - ٧٣٢ - ١٥٢ .

- نقض جنائي ١٩٦٩/١٠/٦ مجموعة محكمة النقض ٢٠ - ٣ - ١٠٠٨ - ١٩٦ .

ويبين من هذه المادة ان شروط الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ثلاثة هي: وحدة الخصوم (المتهمين)، والموضوع (التهمة)، والسبب (الواقعة) ، بحيث اذا تخلف أى شرط من هذه الشروط ، فلا تتوافر حالة محاكمة الشخص الواحد عن فعل واحد مرتين ، ولا تعد الدعوى الجنائية قد انقضت بالحكم الأول ، وبالتالي يتعذر الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، ويعنى آخر لا تتوافر شروط الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها .

#### الشرط الأول : وحدة الخصوم ( المتهمين ) :

الشرط الأول من شروط الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، هو وحدة الخصوم أى وحدة المتهمين فى الدعوى الجنائية الأولى ، وفى الدعوى الجنائية الثانية . عندئذ لا يجوز محاكمة هؤلاء المتهمين عن فعل واحد مرتين ، لأن الدعوى الجنائية الأولى تنقض بالحكم الأول ، الذى يعتبر عنوان الحقيقة ، بل هو أقوى من الحقيقة ذاتها - كما قالت محكمة النقض - ثم ان الازدواج فى المسؤولية الجنائية عن الفعل الواحد أمر يحرمه القانون ، وتتأذى به العدالة .

#### وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« من المقرر ان مناط حجية الأحكام هى وحدة الخصوم والموضوع والسبب . واذا كان ذلك وكان الطاعن لا يدعى أن محاكمة جنائية جرت له ، تتحد موضوعا وسببا وأشخاصا مع الدعوى الماثلة ، وصدر فيها حكم معين ، فان منعى الطاعن على الحكم بأن فى القضاء بادانته اخلال بقاعدة قوة الشيء المقضى ، يكون غير سديد » (٤٦) .

#### كذلك تقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« تنص المادة ٤٥٤ من قانون الاجراءات الجنائية على أنه : « تنقض الدعوى الجنائية بالنسبة للمتهم المرفوعة عليه ، والوقائع المسندة فيها اليه ، بصدور حكم نهائى فيها بالبراءة أو بالادانة . - واذا صدر حكم فى موضوع الدعوى الجنائية ، فلا يجوز اعادة نظرها الا بالطعن على الحكم بالطرق المقررة فى القانون » .

ومتى كانت النيابة العامة قد أثارت وأقرت فى طعنها ، بأنه سبق

الحكم على المطعون ضده عن الواقعة ذاتها ، بحكم أصبح نهائيا ، من قبل الفصل فى الدعوى المطروحة .

وكان الثابت من مراجعة محاضر جلسات الدعوى الحالية ، أن المطعون ضده طلب تأجيل نظر الدعوى لنظرها مع قضية تقوم فى موضوعها على ذات الشيك ، وهو ما يحمل على الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها .

وكان يبين من الاطلاع على القضية المضمومة لأوراق الطعن ، ان الواقعة موضوع الدعوى الجنائية فيها ، هى بعينها الواقعة موضوع الدعوى الحالية ، فقد اتحدتا سببا وخصوما وموضوعا ، اذ حررتا عن شيك واحد ، وبذات المبلغ ، وهو شيك لا يقابله رصيد . وقد حكم فى الدعوى الاولى نهائيا على الطاعن بالادانة ، من قبل صدور الحكم المطعون فيه الصادر فى الدعوى الحالية .

ولما كان الثابت - مما سلف - ان الواقعة المادية موضوع الدعوى الدعوى الجنائية المطروحة ، هى بعينها الواقعة موضوع الدعوى الجنائية المضمومة ، فأولاهما . جرر محضرها بمقتضى الصورة الفوتوغرافية للشيك ، وأما الأخرى فقد أقيمت فيها الدعوى بالطريق المباشر بموجب أصل الشيك نفسه . فيكون المطعون ضده قد حوكم فى الدعويتين عن فعل واحد . واذا كان قد قضى فى الدعوى الأخيرة بحكم نهائى حاز قوة الأمر المقضى بادانة المطعون ضده ، فانه كان يتعين أن يقضى فى الدعوى الحالية - التى صدر الحكم فيها بعد صدور الحكم فى الدعوى الأخرى وصدورته نهائيا - بعدم جواز نظرهما لسبق الفصل فيها . أما وقد قضى الحكم المطعون فيه بادانة الطاعن عن نفس الفعل ، الذى سبق أن عوقب عن ارتكابه فى الدعوى المشار اليها ، فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون « (٤٧) » .

### الشرط الثانى : وحدة الموضوع ( موضوع التهمة ) :

الشرط الثانى من شروط الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، هو وحدة الموضوع أى وحدة موضوع التهمة فى الدعوى الجنائية الأولى ، وفى الدعوى الجنائية الثانية ، عندئذ لا يجوز محاكمة المتهم عن تهمة واحدة مرتين ، لأن التهمة الأولى تنقضى بالحكم الأول ، الذى يعتبر عنوان الحقيقة ، بل هو أقوى من الحقيقة ذاتها - كما قالت محكمة النقض -

ثم ان الازدواج فى المسئولية الجنائية عن التهمة الواحدة أمر يحرمه القانون، وتتأذى به العدالة .

#### وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« لما كان قد قضى برفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها لمجرد اختلاف الأعمال التى كانت موضوع الدعوى رقم ١١٢ لسنة ١٩٧٤ بلدية عابدين ، عن الأعمال موضوع الدعوى المطروحة ، دون أن يعنى باستظهارها اذا كانت التشطيبات موضوع الدعوى الحالية قد أجريت فى ذات المباني التى حرزت بشأنها القضية رقم ٢١٢ سنة ١٩٧٤ جنح بلدية عابدين . وما اذا كان جراؤها استمرارا لقيامه بإقامة هذه المباني دون ترخيص ، أم أنها أجريت فى زمن منفصل تماما عن الزمن الذى تمت فيه إقامة المباني المذكورة ، حتى يمكن الوقوف من ذلك على ما اذا كانت هذه الأعمال فى مجموعها نتيجة قصد جنائى واحد ونشاط اجرامى متصل قبل صدور الحكم فى الدعوى ٢١٢ سنة ١٩٧٤ أولا ، فان الحكم المطعون فيه يكون مشوبا بالقصور » (٤٨) .

#### كذلك تقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« لما كان الحكم المطعون فيه قد قضى بإدانة الطاعن عن تهمة تشطيب المباني ، على أساس انها عمل مغاير لعملية إقامة المباني ذاتها ، والتى سبق أن حكم على الطاعن من أجلها ، وذلك دون تحقيق دفاعه ، من ان أعمال إقامة البناء وتشطيبه كانت نتيجة قصد جنائى واحد ، ونشاط اجرامى متصل من قبل صدور الحكم نهائيا فى الدعوى رقم ٠٠٠٠ ، فانه يكون مشوبا بالقصور متعيينا نقضه » (٤٩) .

**الشرط الثالث : وحدة السبب ( الواقعة محل المحاكمة الحالية هى بعينها محل المحاكمة السابقة ) :**

الشرط الثالث من شروط الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، هو وحدة السبب أى كون الواقعة محل المحاكمة الحالية ، هى بعينها كانت محل المحاكمة السابقة . عندئذ لا يجوز محاكمة المتهم عن واقعة واحدة مرتين ، لأن الواقعة الأولى تنقض بالحكم الأول ، الذى يعتبر عنوان الحقيقة ، بل هو أقوى من الحقيقة - كما قالت محكمة النقض - ثم ان

(٤٨) نقض جنائى ١٩٧٧/١١/١٤ مجموعة محكمة النقض ٢٨ - ٩٥٨ - ١٩٧

(٤٩) نقض جنائى ١٩٧٨/١٠/٢٣ مجموعة محكمة النقض ٢٩ - ٧١٨ - ١٤٣

الازدواج فى المسئولية الجنائية عن الواقعة الواحدة أمر يخرجه القانون ،  
وتتأذى به العدالة .

### وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« من المقرر ان مناط حجية الأحكام هى وحدة الخصوم والموضوع  
والسبب . ويجب للقول باتحاد السبب أن تكون الواقعة التى يحاكم المتهم  
عنها ، هى بعينها الواقعة التى كانت محلا للحكم السابق . ولا يكفى للقول  
بوحدة السبب فى الدعويين ، أن تكون الواقعة الثانية من نوع الواقعة  
الأولى ، أو أن تتحد معها فى الوصف القانونى ، أو أن تكون الواقعتان  
كلاهما حلقة فى سلسلة وقائع متماثلة ، ارتكبتها المتهم لغرض واحد ، اذا  
كان لكل واقعة من هاتين الواقعتين ذاتية خاصة وظروف خاصة تتحقق معها  
المغايرة ، التى يمتنع معها القول بوحدة السبب فى كل منها .

وكان الحكم المطعون فيه - على ما سلف بيانه - قد أثبت اختلاف ذاتية  
الواقعة محل الدعوى الراهنة وظروفها والنشاط الإجرامى الخاص بها ،  
عن الوقائع الأخرى ، اختلافا تتحقق به هذه المغايرة ، فانه يكون قد أصاب  
صحيح القانون ، فيما قضى به من رفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى  
لسابقة الفصل فيها ، (٥٠) .

### كذلك تقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« ان الدفع بعدم قبول الدعوى الجنائية - أو بعدم جواز نظرها - لسبق  
صدور أمر حفظ فيها من النيابة العامة ، هو من قبيل الدفع بقوة الشيء  
المحكوم فيه ، ولأجل أن يكون له محل يجب أن تكون الواقعة المطلوب  
محاكمة المتهم من أجلها ، هى بعينها الواقعة الصادر فيها أمر الحفظ

ولما كان يبين من المفردات أن النيابة العامة بعد أن باشرت التحقيق  
الابتدائى ، رأت استبعاد شبهة جريمة السرقة ، وأقامت الدعوى الجنائية قبل  
الطاعنين بوصفهما مرتكبين لجريمة أحداث العامة . واذ كان لكل من واقعتى  
السرقة والضرب المحدث عامة مستديمة ذاتية خاصة وظروف خاصة ، تتحقق  
لها المغايرة التى يمتنع معها القول بوحدة السبب فى كل ، فلا يكون لهذا  
الدفع محل ، ويكون الحكم المطعون فيه قد أصاب صحيح القانون اذ قضى

(٥٠) نقض جنائى ١٩٨٧/٤/٢ مجموعة محكمة النقض ٣٨ - ٥٣٧ - ٨٩ .

- نقض جنائى ١٩٨٦/١/١٥ مجموعة محكمة النقض ٣٧ - ٧٨ - ١٧ .

برفضه ، (٥١) .

### كذلك تقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« من المسلم به ان المحكمة ملزمة بتطبيق القانون على وجهه الصحيح ، دون التقيد بما تعتنقه محكمة أخرى من آراء قانونية . ولما كان الحكم المطعون فيه ، قد انتهى الى رفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها في قضية أخرى ، على أساس أن ما قطع به الحكم المحتج به ، من عدم انطباق قانون معين على واقعة تلك الدعوى ، هو أمر يتعلق بتطبيق القانون ، مما لا يجوز حججه في الواقعة الجديدة ، ما دام الطاعن لا يزعم في طعنه بوحدة الواقعة بين الدعويين ، فان ما ينعاه في هذا الصدد يكون على غير أساس » (٥٢) .

- الدفع بعدم جواز نظر الدعوى من النظام العام ، ودفع جوهرى :

المقرر قانونا ان الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها هو من النظام العام ، وبالتالي يخضع لخصائص الدفوع المتعلقة بالنظام العام ، وهى جواز الدفع به فى أية حالة تكون عليها الدعوى ولو لأول مرة أمام محكمة النقض ، ويجوز لكل ذى شأن التمسك به : المتهم والنيابة العامة ، وللقاضى أن يثيره من تلقاء نفسه ولو عارض أطراف الدعوى ، وذلك على النحو الذى رأيناه عند الكلام عن الدفع بانقضاء الدعوى بمضى المدة (٥٣) .

كذلك من المقرر قانونا ان الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها هو دفع جوهرى ، وبالتالي يخضع لخصائص الدفوع الجوهرية ، وهى التزام المحكمة بالرد عليه قبولا أو رفضا ، بالرد المدعم بالدليل ، فان أغفلت ذلك كان حكمها قاصر التسبيب ، وذلك على النحو الذى رأيناه عند الكلام عن الدفع بانقضاء الدعوى بمضى المدة (٥٤) .

### وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« . . . البين من مطالعة محاضر جلسات المحاكمة ، ان الطاعن دفع أمام محكمة ثانى درجة ، بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها فى قضية

---

(٥١) نقض جنائى ١٩٧٣/١٢/٤ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ٣ - ١١٥٠ - ٢٣٥ .

- نقض جنائى ١٩٦٧/١/٩ مجموعة محكمة النقض ١٨ - ١ - ٤٦ - ٧ .

(٥٢) نقض جنائى ١٩٧١/١٠/١٨ مجموعة محكمة النقض ٢٢ - ٣ - ٥٤٩ - ١٣١ .

(٥٣) راجع البند ٢١٣ ص ٥٨٣ .

(٥٤) راجع البند ٢١٣ ص ٥٨٣ .

ذكر رقمها ، فأمرت المحكمة بضمها ، بيد أنها أصدرت حكمها المطعون فيه ، دون أن تعرض لذلك الدفع إيرادا له ورد عليه ، على الرغم من جوهريته ، إذ من شأنه - لو صح - أن يهدم التهمة موضوع الدعوى ، لابتناؤه على سبق الفصل فيها ، فإن الحكم يكون معيبا بالقصور مما يبطله « (٥٥) » .

#### كذلك تفول محكمة النقض في هذا الصدد :

« لما كان الدفع المبدى من الطاعنين جوهريا ، ومن شأنه - ان صح - أن يتغير به وجه الرأى فى قبول الدعويين الجنائية والمدنية ، فإن الحكم المطعون فيه ، اذ قضى بادانة الطاعن الأول ، وبالزامه وانطاعن الثانى متضامين بدفع تعويض للمدعى بالحقوق المدنية ، دون أن يعرض البتة للدفع المبدى منهما إيرادا له أو ردا عليه ، يكون قد تعيب بالقصور الذى يبطله ويستوجب نقضه ، فيما قضى به فى الدعويين الجنائية والمدنية « (٥٦) » .

#### تطبيق الدفع فى مجال قانون المبانى :

الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها يجد تطبيقات عديدة له فى مجال قانون المبانى ، وذلك عندما تتوافر فى حكم المبانى الأول الشروط التى تنقضى لها جريمة المبانى ، الأمر الذى يترتب عليه عدم جواز نظر جريمة المبانى مرة أخرى لسابقة الفصل فيها بالحكم الأول ، على أساس عدم جواز محاكمة البانى عن جريمة واحدة مرتين ، لأن الحكم الأول يعتبر عنوان الحقيقة ، بل هو أقوى من الحقيقة كما قالت محكمة النقض (٥٧) .

( أولا ) : فشروط حكم المبانى الأول الذى تنقضى به جريمة المبانى خمسة : الشرط الأول هو أن يكون حكم المبانى الأول حكما قضائيا ، وليس أمرا بعدم وجود وجه لاقامة الدعوى الجنائية فى جريمة المبانى ، لأن هذا الأمر ليس له حجية أمام المحاكم الجنائية ، ولا يتوافر به الشرط الأول (٥٨) .

هذا وقد ذهبت محكمة النقض فى حكم حديث الى أن الحكم بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام قانون المبانى ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك طبقا للمادة

(٥٥) نقض جنائى ١٩٨٤/٢/١٨ طعن ٢٦٩١ لسنة ٥٤ قضائية .

(٥٦) نقض جنائى ١٩٨٠/١٠/٢٩ مجموعة محكمة النقض ٣١ - ٩٢٥ - ١٨٠ .

- نقض جنائى ١٩٦٩/٣/٢٤ مجموعة محكمة النقض ٢٠ - ١ - ٣٧٧ - ٨١ .

(٥٧) راجع ص ٥٩٣ .

(٥٨) راجع ص ٥٩٤ .

٢٢- مكررا (١) من القانون ١٠٦/١٩٧٦ ( مستبدلة بالقانون ٢٥/١٩٩٢ ) ،  
القضاء بهذا الحكم مشروط بالألا يكون قد صدر بهذه العقوبة قرار من المحافظ  
المختص أو من ينيبه في ذلك .

وبمعنى آخر فان صدور قرار من المحافظ أو من ينيبه في ذلك  
بعقوبة الازالة أو التصحيح أو الاستكمال للأعمال المخالفة ، هذا القرار يمنع  
المحكمة من الحكم من جديد بإزالة أو تصحيح أو استكمال تلك الأعمال  
المخالفة ، وبالتالي يجيز للمحامي الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة  
الفصل فيها بصدور القرار المذكور ، حتى لا يعاقب المخالف بأكثر من  
عقوبة عن مخالفة واحدة .

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :  
المبدأ :

« المادة ٢٢ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ - الحكم بإزالة أو  
تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة - وان كان وجوبيا - الا انه مشروط  
بالألا يكون قد صدر بهذه العقوبة قرار نهائي من اللجنة المختصة ( طبقا  
للمادة ٢٢ من القانون ١٠٦/١٩٧٦ قبل استبدالها بالقانون ٢٥/١٩٩٢ ) -  
اذا ثبت صدور مثل هذا القرار ، فلا محل للحكم بهذه العقوبة .

المحكمة :

« ومن حيث أن الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٠٦  
لسنة ١٩٧٦ المطبق على واقعة الدعوى ، قد نصت على انه « يجب الحكم  
فضلا عن ذلك بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة ، بما يجعلها  
متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا  
له ، وذلك فيما لم يصدر في شأنه قرار نهائي من اللجنة المختصة » .

وكان مؤدى هذا النص هو أن الحكم بإزالة أو تصحيح أو استكمال  
الأعمال المخالفة وان كان وجوبيا ، الا انه مشروط بالألا يكون قد صدر بهذه  
العقوبة قرار نهائي من اللجنة المختصة ، وانه اذا ثبت صدور مثل هذا  
القرار ، فلا محل للحكم بهذه العقوبة ، وعلى ذلك فانه يتعين على الحكم أن  
يبين في مدوناته مدى صدور ذلك القرار من عدمه ، باعتباره بيانا جوهريا  
لازما لتوقيع هذه العقوبة أو عدم توقيعها ، ويكون اغفال هذا البيان قصورا  
في التسبيب بما يبطل الحكم .

لما كان ذلك ، وكان البين من مطالعة الحكم المطعون فيه ، أنه بعد أن

اعتنق أسباب الحكم الابتدائي ، استتورد الى القول « بأنه نظرا الى ثبوت الاتهام في حق المتهم ، الا أن المحكمة ترى تعديل العقوبة على النحو الوارد بمنطوق الحكم » .

وكانت المادة ٣١٠ من قانون الإجراءات الجنائية قد أوجبت أن يشتمل كل حكم بالادانة على بيان الواقعة المتوجبة للعقوبة بيانا تتحقق به أركان الجريمة والظروف التي وقعت فيها ، والأدلة التي استخلصت منها المحكمة الادانة ، حتى يتضح وجه استدلالها بها وسلامة ماخذها ، تمكيناً لمحكمة النقض من مراقبة التطبيق القانوني على الواقعة كما صار إثباتها بالحكم والا كان قاصرا .

واذ كان الحكم المطعون فيه قد قضى بإلغاء العقوبة ازالة الأعمال المخالفة ، دون أن يورد في مدوناته سبب هذا الإلغاء ، ودون أن يستظهر مدى صدور قرار نهائي من اللجنة المختصة بالازالة ، الأمر الذي يعجز هذه المحكمة عن مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة كما صار إثباتها بالحكم ، والتقارير برأى فيما تثيره النيابة الطاعنة بأسباب طعنها ، مما يعيب الحكم المطعون فيه بالقصور في التسببب الذي له الصدارة على مخالفة القانون ، بما يوجب نقضه (٥٨ مكررا) .

**والشرط الثاني هو أن يكون حكم المباني الأول حكما نهائيا ، ويعنى وصف النهائية في المجال الجنائي البيتوتة ، أى أن يصير الحكم باتا ، لأن الحكم النهائي الذي لم يعد باتا بعد ، لا يكتسب صفة النهائية بالمعنى الجنائي ، ولا تكون له حجية أمام المحاكم الجنائية ، ولا يتوافر به الشرط الثاني (٥٩) .**

**والشرط الثالث هو أن يكون حكم المباني الأول حكما قطعيا ، بمعنى أن يكون قد أنهى موضوع الدعوى الجنائية سواء بالبراءة أو بالادانة ، وليس مجرد حكما تمهيديا أو فرعيا أو بعدم الاختصاص ، ففي هذه الحالات يكون الحكم غير منه للخصومة ، وبالتالي لا يكتسب صفة القطعية ، ولا تكون له حجية أمام المحاكم الجنائية ، ولا يتوافر به الشرط الثالث (٦٠) .**

**والشرط الرابع هو أن يكون حكم المباني الأول صادرا من محكمة**

(٥٨ مكررا) نقض جنائي ١٩٩٠/١/٢٨ طعن ٦١٠٧ لسنة ٥٨ قضائية .

- الموسوعة الذهبية - الاصدار الجنائي - ملحق رقم (٦) ص ٥٦٣ .

(٥٩) راجع ص ٥٩٥ .

(٦٠) راجع ص ٥٩٦ .

مختصة ، بمعنى أن تكون الواقعة المادية التي تطلب نيابة البلدية محاكمة المبانى عنها ، قد طرحت على محكمة أمن الدولة التي حولها القانون سلطة الفصل فيها ، حتى يكون الحكم صادرا من محكمة مختصة ، وتكون له حجية أمام المحاكم الجنائية ، ويتوافر به الشرط الرابع (٦١) .

والشرط الخامس هو أن يكون حكم المبانى الأول قد فصل فى جريمة المبانى فى منطوقه أو فى حيثياته ، أما مجرد عرض الصلح من المبانى على الوحدة المحلية المختصة ، دون قبول تلك الجهة لا تنقضى به جريمة المبانى ، ولا يكون لعرض الصلح حجية أمام المحاكم الجنائية ، ولا يتوافر به الشرط الخامس (٦٢) .

( ثانيا ) : شروط الدفع بعدم جواز نظر جريمة المبانى لسابقة الفصل فيها أربعة : الشروط الأول هو وحدة المتهمين فى جريمة المبانى ، بمعنى أن يكون المتهمون فى الدعوى الجنائية الأولى هم نفس المتهمين فى الدعوى الجنائية الثانية الذين سبق الحكم عليهم عن ذات الواقعة ، بحكم أصبح نهائيا وباتا ، من قبل الفصل فى الدعوى الجنائية الثانية ، حتى يتوافر الشرط الأول (٦٣) .

والشرط الثانى هو وحدة موضوع جريمة المبانى ، بمعنى أن يكون موضوع التهمة فى الدعوى الجنائية الأولى ، هو ذات التهمة فى الدعوى الجنائية الثانية ، حتى يحصل الازدواج فى المسئولية الجنائية عن التهمة الواحدة ، وهو الأمر الذى يحرمه القانون ، وتتأذى به العدالة ، ويتوافر به الشرط الثانى (٦٤) .

والشرط الثالث هو وحدة السبب ، بمعنى أن تكون الواقعة محل المحاكمة الجنائية الحالية ، هى بعينها الواقعة محل المحاكمة الجنائية السابقة بذات التاريخ والتفاصيل ، ولا يكفى للقول بوحدة السبب فى الدعويين ، أن تكون الواقعة الثانية من نوع الواقعة الأولى ( إقامة مبانى جديدة فى الدعويين ) ، أو أن تتحدد معها فى الوصف القانونى ( بدون ترخيص ) ، أو أن تكون الواقعتان كلتاهما حلقة فى سلسلة وقائع متماثلة (٦٥) .

(٦١) راجع ص ٥٩٦ .

(٦٢) راجع ص ٥٩٧ .

(٦٣) راجع ص ٥٩٩ .

(٦٤) راجع ص ٦٠١ .

(٦٥) راجع ص ٦٠٢ .

### وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« اذا كانت جريمة اقامة البناء بغير ترخيص - التي حكم من أجلها بمعقوبة الغرامة في القضية الأولى - قد ارتكبتها المتهم في ٤ من سبتمبر سنة ١٩٥٥ ، وصدر الحكم فيها بتاريخ ٢٤ من يناير سنة ١٩٦٥ ، ثم ثبت أن المتهم عاد يستأنف البناء بعد ذلك ، فحرر له المحضر المؤرخ أول فبراير سنة ١٩٥٦ - وهو فعل جديد وليد ارادة اجرامية انبعثت لمناسبة الفعل الاجرامى الجديد - فانه لا يجوز قانونا ادماج هذا الفعل فيما سبقه ، وأن تحقق التماثل بينهما ، فيكون قضاء الحكم المطعون فيه بالادانة عن الجريمة اللاحقة ، هو قضاء سليم من ناحية القانون ، (٦٦) » .

### كذلك تقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« اذا كان الحكم المطعون فيه قد قضى بادانة المتهم عن تهمة اقامة بناء الدورين « الرابع والخامس » بدون ترخيص ، على أساس أنهما غير الدور الذي سبق أن حكم عليه من أجله ، وذلك دون تحقيق دفاعه من ان اقامة الأدوار جميعها كانت نتيجة قصد جنائي واحد ، ونشاط اجرامى متصل من قبل صدور الحكم في الدعوى الأولى عن ذلك الدور السابق ، فانه يكون مشوباً بالقصور متعيينا نقضه ، (٦٧) » .

### كذلك تقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« متى كان الثابت بمحضر جلسة المحاكمة أن المطعون ضده دفع بأنه « حكم عليه بغرامة في قضية أخرى » ، وهو ما يحمل على الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لمسايرة الفصل فيها » .

ولما كانت النيابة الطاعنة أثارت وأقرت في طعنها بأنه سبق الحكم على المطعون ضده عن ذات الوقائع ، وسدد الغرامة المقضى عليه بها ، وأصبح الحكم فيها نهائياً من قبل الفصل في هذه الدعوى . وكان الحكم المطعون فيه قد دان المطعون ضده ، دون أن يفتن الى هذا الدفع ، فلم يورده أن يعن بالرد عليه ، على الرغم من أنه دفع جوهرى قد ينبنى عليه - لو صح - تغير وجه الرأى في الدعوى ، فان الحكم المطعون فيه يكون قاصر البيان ، (٦٨) » .

(٦٦) نقض جنائى ١٩٦٠/١/١٢ مجموعة محكمة النقض ١١ - ١ - ٤٠ - ٧ .

(٦٧) نقض جنائى ١٩٦٢/٢/٢٠ مجموعة محكمة النقض ١٣ - ١ - ١٥٨ - ٤٣ .

(٦٨) نقض جنائى ١٩٦٩/٣/٢٤ مجموعة محكمة النقض ٢٠ - ١ - ٣٧٧ - ٨١ .

### كذلك تقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« لما كان من المقرر ان الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها من النظام العام ، وتجوز اثارته في أية حالة كانت عليها الدعوى . وكان البين أن الطاعن أقام دفاعه على هذا الدفع ، مما كان لازمه أن تعرض له المحكمة فتقسطه حقه ايرادا له أو ردا عليه ، وهي لم تفعل ، فان حكمها يكون معيبا بالقصور في البيان » (٦٩) .

( ثالثا ) : الدفع بعدم جواز نظر الدعوى في جرائم المباني من النظام العام ، ودفع جوهري .

ويترتب على كون الدفع بعدم جواز نظر الدعوى في جرائم المباني من النظام العام ، خضوعه لخصائص الدفوع المتعلقة بالنظام العام ، وهي جواز الدفع به في أية حالة تكون عليها جريمة المباني ولو لأول مرة أمام محكمة النقض ، ويجوز لكل ذي شأن التمسك به الباني ونيابة البلدية وللمحكمة أمن الدولة أن تثيره من تلقاء نفسها ولو عارض أطراف الدعوى ، وذلك على النحو الذي رأيناه عند الكلام عن حكم الدفع في القواعد العامة في القانون الجنائي (٧٠) .

ويترتب على كون الدفع بعدم جواز نظر الدعوى في جرائم المباني دفع جوهري ، خضوعه لخصائص الدفوع الجوهرية ، وهي التزام محكمة أمن الدولة بالرد عليه قبولا أو رفضا ، بالرد المدعم بالدليل . وبمعنى آخر يتعين عليها أن تعرض للدفع - المبدى بعدم جواز نظر جريمة المباني لسابقة الفصل فيها - ايرادا له أو ردا عليه ، والا كان حكمها معيبا بالقصور في التسبيب الذي يبطله ويستوجب نقضه ، وذلك على النحو الذي رأيناه عند الكلام عن حكم الدفع في القواعد العامة في القانون الجنائي (٧١) .

---

(٦٩) نقض جنائي ١٩٧٦/١٠/٤ مجموعة محكمة النقض ٢٧ - ٧٠٩ - ١٦٠ .

(٧٠) راجع البند ٢١٢ ص ٦٠٤ .

(٧١) راجع البند ٢١٤ ص ٦٤ .

## المبحث الثالث الدفع المتعلقة بموانع المسؤولية في المبانى

### (٢١٥) تمهيد :

قسما الدفع الجنائية في المبانى الى خمسة أنواع هي : عدم الاختصاص ، انقضاء الدعوى ، موانع المسؤولية ، نفي التهمة ، دفع أخرى .

وتكلمنا في المبحث الأول عن النوع الأول وهو الدفع المتعلقة بعدم الاختصاص في المبانى ، وهذه الدفع أربعة هي : الدفع بعدم الاختصاص الأولانى ، الدفع بعدم الاختصاص النوعى ، الدفع بعدم الاختصاص المحلى أو المكانى ، الدفع بعدم الاختصاص الشخصى ، وذلك على التفصيل السالف .

وتكلمنا في المبحث الثانى عن النوع الثانى وهو الدفع المتعلقة بانقضاء الدعوى في المبانى ، وهذه الدفع ثلاثة هي : الدفع بانقضاء الدعوى بوفاة المتهم ، الدفع بانقضاء الدعوى بمضى المدة ، الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، وذلك على التفصيل السالف . . .

ونتكلم في المبحث الثالث عن النوع الثالث وهو الدفع المتعلقة بموانع المسؤولية في المبانى ، وهذه الدفع اثنان هما : الدفع بعدم مسئولية الجانى لتوافر حالة الضرورة ، والدفع بعدم مسئولية الجانى للجنون والعامة العقلية .

وسوف نتناول شرح كل دفع فى بند مستقل على التوالى . . .

### (٢١٦) ١ - الدفع بعدم مسئولية الجانى لتوافر حالة الضرورة : فى القواعد العامة فى القانون الجنائى :

#### ١ - تعريف حالة الضرورة :

تنص المادة ٦١ من قانون العقوبات على أنه :

« لا عقاب على من ارتكب جريمة الجأته الى ارتكابها ضرورة وقاية نفسه أو غيره ، من خطر جسيم على النفس ، على وشك الوقوع به أو بغيره ، ولم يكن لارادته دخل فى حلوله ، ولا فى قدرته منعه بطريقة أخرى ، »

ويبين من هذه المادة أنه يمكن تعريف حالة الضرورة بأنها الحالة التى

يجد فيها الانسان نفسه أو نفس غيره ، في ظروف تهدد بخطر جسيم ، حال ، لا سبيل الى تلافيه الا بارتكاب الجريمة ، ولا تكون لارادة الجاني دخل في حلول هذا الخطر ، أو منعه بوسيلة أخرى (١) .

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« الأصل في القانون أن حالة الضرورة التي تسقط المسؤولية هي التي تحيط بشخص ، وتدفعه الى الجريمة ضرورة وقاية نفسه أو غيره من خطر جسيم على النفس ، على وشك الوقوع به أو بغيره ، ولم يكن لارادته دخل في حلوله » (٢) .

كذلك تقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« الأصل أن حالة الضرورة التي تسقط المسؤولية هي التي تحيط بشخص ، وتدفعه الى الجريمة ضرورة وقاية نفسه أو غيره من خطر جسيم على النفس ، على وشك الوقوع به أو بغيره ، ولم يكن لارادته دخل في حلوله ، فليس للمزء أن يرتكب أمرا محرما ، ثم يقارف جريمة في سبيل النجاة مما ارتكبه » (٣) .

## ٢. - شروط حالة الضرورة :

تنص المادة ٦١ من قانون العقوبات على أنه :

« لا عقاب على من ارتكب جريمة ، أجهته الى ارتكابها ضرورة وقاية نفسه أو غيره من خطر جسيم على النفس ، على وشك الوقوع به أو بغيره ، ولم يكن لارادته دخل في حلوله ، ولا في قدرته منعه بطريقة أخرى ، ... »

وبين من هذه المادة أن شروط حالة الضرورة ستة هي : وجود خطر يهدد نفس الجاني أو نفس غيره ، أن يكون الخطر جسيما ، أن يكون الخطر حالا ، أن تكون جريمة الضرورة ارتكبت للوقاية من الخطر ، ألا تكون لارادة الجاني دخل في حلول الخطر ، أن تكون جريمة الضرورة هي الوسيلة الوحيدة لدفع الخطر ، وذلك على التفصيل الآتي : . . .

**الشرط الأول : وجود خطر يهدد نفس الجاني أو نفس غيره :**

الشرط الأول من شروط حالة الضرورة ، هو وجود خطر يهدد نفس

(١) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٤٤٥ .

(٢) نقض جنائي ١٩٦٧/١١/٢٨ مجموعة محكمة النقض ١٨ - ٣ - ١١٩٦ - ٢٥٢ .

(٣) نقض جنائي ١٩٦١/١/٦ مجموعة محكمة النقض ٢٠ - ١ - ٢٤ - ٩ -

الجاني أو نفس غيره . فإذا كان معتق التهديد مالاً الجاني أو مال غيره مثل التهديد بالوضع تحت الحراسة وأيلولة الأراضي للاصلاح الزراعي ، ومثل ذبح الحيوان فلا اعفاء ، لأن القانون لا يعفى من المسؤولية من يضحى بحياة أو أموال الغير ، في سبيل وقاية أمواله أو أموال غيره من التلف .

ويلاحظ التفرقة هنا بين حالة الدفاع الشرعي وحالة الضرورة ، ففي الحالة الأولى يجوز الدفاع عن المال ، ويبرر هذه التفرقة أن الدفاع الشرعي يكون ضد عدوان يعد جريمة ، أما في الحالة الثانية فالفعل يقع على برى ، ومن أجل ذلك قصرها في حدود وقاية النفس فقط .

### وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« إذا كان الحكم قد ذهب الى أن تهديد المطعون ضدهم بالوضع تحت الحراسة وأيلولة أرضهم للإصلاح الزراعي ، يعد حالة ضرورة معفية من العقاب ، مع أنه انصب على المبال فحسب ، فإنه يكون قد أنطوى على تقرير قانوني خاطئ ، لأن حالة الضرورة تستلزم أن يكون الخطر مما يهدد النفس » (٤) .

### كذلك تقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« من المقرر أن حالة الضرورة التي أعدها الشارع سبباً من أسباب امتناع المسؤولية الجنائية ، والتي يتذرع الطاعن بتوافرها في حقه عند ذبح الحيوان بالمخالفة لأحكام القانون - ينبغي لتوافرها أن يكون ثمة خطر محقق بالنفس . وكان الخطر الذي يهدد المال - مهما بلغ قدره من الجسامة - لا يوفر حالة الضرورة المنصوص عليها في المادة ٦١ من قانون العقوبات ، فإن الحكم اذ انتهى الى اطراح دفاع الطاعن في شأن اضطراره الى ذبح الحيوان يكون مقترباً بالصواب » (٥) .

### الشرط الثاني : أن يكون الخطر جسيماً :

الشرط الثاني من شروط حالة الضرورة ، هو أن يكون الخطر جسيماً ، ويقصد بالخطر الجسيم الخطر الذي يهدد بجروح شديدة ، ولو لم يخش منها الموت أو تلف الأعضاء . والمسألة على أي حال ترجع الى وقائع كل دعوى ، ويقدرها القاضي على أساس شخصي قوامه النظر الى حالة الشخص المهدد بالخطر . فالجروح التي تترك آثاراً ظاهرة في الوجه تعد خطراً جسيماً

(٤) نقض جنائي ١٩٧٢/٣/٢٧ مجموعة محكمة النقض ٢٣ - ١ - ٤٧٩ - ١٠٦ .

(٥) نقض جنائي ١٩٨٧/١٢/١٦ مجموعة محكمة النقض ٣٨ - ١٠٩٣ - ١٩٩ .

بالتقياس الى قتاة ، ولا تعد كذلك بالتقياس الى رجل (٦) .

ويلاحظ التفرقة هنا بين حالة الدفاع الشرعى وحالة الضرورة ، ففي الحالة الاولى لا تشترط جسامه التعدى لتوجيه الدفاع ضد جان ، أما في الحالة الثانية فتشترط الجسامه لوقوع جريمة الضرورة على يرى .  
الشرط الثالث : أن يكون الخطر حالا :

الشرط الثالث من شروط حالة الضرورة ، هو أن يكون الخطر حالا .  
ويقصد بالخطر الحال أن يكون قد حل بالشخص فعلا ، فلا يكفى أن يكون بعيد الاحتمال ، بل يكفى أن يكون على وشك الوقوع .

الشرط الرابع : أن تكون الجريمة قد ارتكبت للوقاية من الخطر :

الشرط الرابع من شروط حالة الضرورة ، هو أن تكون جريمة الضرورة قد ارتكبت للوقاية من الخطر ، أى لدفع مضرة لا يبررها القانون . فإذا كان الجانى قد انتهز فرصة حلول الخطر ، وارتكب جريمة الضرورة لشفاء غل أو ضغينة ، فلا يعفى من المسئولية الجنائية .

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« انه يشترط لتوافر حالة الضرورة أو حالة الاكراه الأدبى التى تمنع من المسئولية الجنائية ، أن يثبت أن الجانى قد أراد الخلاص من شر محيق به ، وأنه كان يبنى دفع مضرة لا يبررها القانون .

ولا يتصور أن يكون الطعن فى حكم صادر ضد مصلحة الدولة بالطرق القانونية المقررة للطعن فى الأحكام ، عملا جائرا يتفيا المتهم منعه أو الخلاص منه ، باقتراف جريمة ، (٧) .

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« العلاقة الزوجية فى ذاتها ، لا تصلح سندا للقول بقيام حالة الضرورة الملجئة الى ارتكاب الجرائم أو خرق محارم القانون ، (٨) .

كذلك تقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« لا يسوغ من المتهم القول باضطراره الى ارتكاب الجرم ، انصياعا

(٦) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٤٥٢ .

(٧) نقض جنائى ١٩٧٠/١/١٨ مجموعة محكمة النقض ٢١ - ١ - ٩٤ - ٢٤ .

(٨) نقض جنائى ١٩٦٩/١٠/١٣ مجموعة محكمة النقض ٢٠ - ٣ - ١٠٢٧ - ٢٠٠ .

**لرغبة رؤسائه في العمل ، حتى يتستروا على ما ارتكبه ، ما دام أن أفعال الاختلاس والتزوير والاستعمال التي أتاها من قبل عمدا ، واتجهت اليها ارادته ، واستمر موغلا في ارتكابها ، وانتهت المحكمة الى ادانته بها - هي أعمال غير مشروعة ، ونية الاجرام فيها واضحة ، مما لا يشفع للمتهم ما يدعيه من عدم مسئوليته» (٩) .**

### **كذلك تقول محكمة النقض في هذا الصدد :**

« حالة الضرورة التي تسقط المسئولية هي التي تحيط بشخص ، وتدفعه الى الجريمة ضرورة وقاية نفسه أو غيره ، من خطر جسيم على النفس ، على وشك الوقوع به أو بغيره ، ولم يكن لارادته دخل في حله . ومن المسلم انه ليس للإنسان أن يرتكب أمرا محرما ، ثم يقارف جريمة في سبيل النجاة مما أحدثه بيده .

ولما كان الثابت من الحكم ، أن الطاعن انما قدم رشوة ، ليتخلص من جريمة الاخفاء التي ارتكبها ، فإن الدفاع الذي يستند اليه الطاعن ، من أنه كان في حالة ضرورة الجأته الى دفع الرشوة تخلصا من خطر القبض عليه ، هو دفاع قانوني ظاهر البطلان لا يستأهل ردا ، (١٠) .

### **الشرط الخامس : ألا تكون لارادة الجاني دخل في حلول الخطر :**

الشرط الخامس من شروط حالة الضرورة ، هو ألا تكون لارادة الجاني دخل في حلول الخطر . ويقتضي هذا الشرط ألا يكون الجاني قد تسبب عمدا في احداث الخطر ، لأن من يحدث الخطر بفعله ، لا يقوم في شأنه معنى الاضطراب لدفعه ، حيث كان ذلك في مقدوره ابتداء .

أما اذا كان الخطر قد نشأ عن اهمال الجاني وعدم احتياظه ، فلا يمنع ذلك من أن يدرا مسئوليته عن الجريمة التي يرتكبها ، دفعا لهذا الخطر بحالة الضرورة ، مثل من يتسبب في حرق مسرح باهمال ، ثم يرتكب جريمة في سبيل النجاة من خطر الاجتراق ، عندئذ لا يسأل عن هذه الجريمة لتوافر حالة الضرورة .

### **وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :**

« ان اقتياد الضمابط للمتهم الى مقر الشرطة ، لاتمام تحقيق بلاغ

(٩) نقض جنائي ١٩٦٩/١/٦ مجموعة محكمة النقض ٢٠ - ١ - ٢٤ - ٦ .

(١٠) نقض جنائي ١٩٦١/٣/١٣ مجموعة محكمة النقض ١٢ - ١ - ٣٣٠ - ٦٣ .

ضده ، يتضمن شراء حديدا مسروقا ، وجد جانبا منه أمام منزله وأسفل سلمه ، مع عجزه عن اثبات مصدره ، ليس فيه ما يخالف القانون ، بل ان القاتون يسوغ للضايط هذا الاجراء ، وقد توافرت الدلائل على صحة البلاغ المقدم اليه .

**وليست التحقيقات أو جمع الاستدلالات بحالة الضرورة المعروفة في** القانون ، **والتي ترفع المسؤولية الجنائية عن المتهم بعرض الرشوة ،** اذ يشترط في حالة الضرورة ، ألا يكون لارادة الجاني دخل في حلولها ، والا كان للمرء أن يرتكب أمرا مجرما ، ثم يقارف جريمة في سبيل النجاة مما ارتكبه « (١١) » .

**الشرط السادس : أن تكون جريمة الضرورة هي الوسيلة الوحيدة**  
**لدفع الخطر :**

الشرط السادس من شروط حالة الضرورة ، هو أن تكون جريمة الضرورة هي الوسيلة الوحيدة لدفع الخطر ، وبمعنى آخر ألا يكون في قدرة الجاني منع الخطر بوسيلة أخرى . ذلك أن الضرورة تقدر بقدرها ، فاذا كان في وسع الجاني أن يتفادى الخطر بوسيلة غير الجريمة ، فلا يعفى من المسؤولية اذا ما ارتكبها .

تم انه اذا كان الجاني لا يستطيع أن يتفادى الخطر الا بارتكاب جريمة الضرورة ، فلا يجوز له أن يلجأ الى الجريمة الأشد ، اذا كان يستطيع دفع الخطر الذي يتعرض له بجريمة أخف منها . فاذا تعرض سائق سيارة لخطر محدد بنفسه أو نفس غيره ، لا يمكن دفعه الا بالانحراف يمينا فيقتل شخصا ، أو الانحراف يسرة فيقتل أكثر من شخص ، وجب عليه ارتكاب الجريمة الأخف .

**٣ - خصائص الدفع بعدم مسؤولية الجاني لتوافر حالة الضرورة :**  
المقرر قانونا أن من خصائص الدفع بعدم مسؤولية الجاني لتوافر حالة الضرورة ، أنه ليس من الدفوع المتعلقة بالنظام العام ، وانه من الدفوع الجوهرية .

**ويترتب على كون الدفع بعدم مسؤولية الجاني لتوافر حالة الضرورة**  
**ليس من النظام العام خضوعه لخصائص الدفوع غير المتعلقة بالنظام العام ،**

(١١) نقض جنائي ١٩٧١/٦/١٣ مجموعة محكمة النقض ٢٢ - ٢ - ٧٤٢ - ١١٥ .

- نقض جنائي ١٩٦٧/١١/٢٨ مجموعة محكمة النقض ١٨ - ٣ - ١١٩٦ - ٢٥٢ .

وهي أنه لا يجوز الدفع به في أية حالة تكون عليها الدعوى ولو لأول مرة أمام محكمة النقض ، وإنما يجب الدفع به قبل قفل باب المرافعة أمام محكمة الموضوع ، ولا يجوز لكل من النيابة العامة أو المحكمة التمسك به من تلقاء نفسها ، وإنما يجب التمسك به من جانب الخصوم المقرر لمصلحته الدفع ، على النحو الذي توجبه القواعد العامة في القانون الجنائي

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« ليس للطاعن أن يثير لأول مرة أمام محكمة النقض ، بأنه كان في حالة ضرورة الجأته الى عرض الرشوة تخلصا من خطر القبض عليه ، (١٢) »

كذلك تقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« متى كان يبين من الاطلاع على محاضر جلسات المحكمة ، ان الطاعن أثار دفاعا مؤداه أنه كان في حالة ضرورة الجأته الى ارتكاب الجريمة المسندة اليه ، فإنه لا يقبل منه اثارة هذا الدفاع لأول مرة أمام محكمة النقض » (١٣) .

ويترتب على كون الدفع بعدم مسئولية الجاني لتوافر حالة الضرورة ، دفع جوهري خضوعه لخصائص الدفوع الجهرية ، وهي التزام المحكمة بالزد عليه قبولاً أو رفضاً ، بالرد المدعم بالدليل ، وبمعنى آخر يتعين عليها أن تعرض للدفع المبدى بعدم مسئولية الجاني لتوافر حالة الضرورة - ايراداً له أو رداً عليه ، والا كان حكمها معيباً بالقصور في التسبيب الذي يبطله ويستوجب نقضه ، ذلك على النحو الذي توجبه القواعد العامة في القانون الجنائي .

٤ - شروط الدفع بعدم مسئولية الجاني لتوافر حالة الضرورة :

رأينا أن خصائص الدفع بعدم مسئولية الجاني لتوافر حالة الضرورة ، تتحدد بأنه ليس من الدفوع المتعلقة بالنظام العام ، وأنه من الدفوع الجهرية ، ويطرأ على ذلك أن هذا الدفع يخضع للشروط التي تخضع لها الدفوع الجهرية وهي :

- أن تكون اثارة الدفع قبل قفل باب المرافعة أمام محكمة الموضوع .
- أن يكون للدفع أصل ثابت في أوراق الدعوى .
- أن يكون يكون الدفع صريحاً جازماً يقرع سمع المحكمة ، فلا يكفي

(١٢) نقض جنائي ١٩٦٧/١١/٢٨ مجموعة محكمة النقض ١٨ - ٣ - ١١٩٦ - ٢٥٢ .

(١٣) نقض جنائي ١٩٧٩/١٢/٣ مجموعة محكمة النقض ٣٠ - ٨٦٩ - ١٨٦ .

- أن يقتصر الجاني في مراقبته على مجرد الإشارة بغرضه إلى الدفع (١٤) .
- أن يكون الدفع ظاهر التعلق بموضوع الدعوى .
- عدم التقرير بالنزول عن الدفع في مرحلة لاحقة للدعوى .
- استناد المحكمة إلى الدفع ، وعدم الرد عليه (١٥) .

### تطبيق الدفع في مجال قانون المباني :

الدفع بعدم مسئولية الجاني لتوافر حالة الضرورة يجد تطبيقين له في مجال قانون المباني ، وذلك عندما تتوافر في جريمة المباني شروط حالة الضرورة التي استعرضناها وهي : وجود خطر يهدد نفس الباني أو نفسه غيره ، أن يكون الخطر جسيما ، أن يكون الخطر حالا ، أن تكون جريمة المباني ارتكبت للوقاية من الخطر ، ألا تكون لإدارة الباني دخل في حلول الخطر ، أن تكون جريمة المباني هي الوسيلة الوحيدة لدفع الخطر ، وذلك على النحو الآسالف (١٦) .

— في التطبيق الأول رفضت محكمة النقض اعتبار تهدم البناء بسبب هطول الأمطار في ذاته سببا للقول بقيام حالة الضرورة الملجئة إلى ارتكاب جريمة إقامة بناء بدون ترخيص ، وبأن إعادة البناء كانت الوسيلة الوحيدة لدفع خطر حال على النفس أو وشيك الوقوع .

### وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« من المقرر أن حالة الضرورة التي تسقط المسئولية ، هي التي تحيط بشخص ، وتدفعه إلى الجريمة ضرورة وقاية نفسه أو غيره ، من خطر جسيم على النفس ، على وشك الوقوع به أو بغيره ، ولم يكن لإرادته دخل في حله . ويشترط في حالة الضرورة التي تسقط المسئولية الجنائية أن تكون الجريمة التي ارتكبتها المتهم هي الوسيلة الوحيدة لدفع الخطر الحال به .

لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد تساند في قضائه بامتناع مسئولية المطعون ضده ، إلى أنه لجأ إلى إقامة البناء بدون ترخيص لضرورة وقاية نفسه وماله بسبب خارج عن إرادته ، لا يد له فيه ولا في قدرته منعه ، وهو تهدم البناء بسبب هطول الأمطار ، فإن هذا الذي اتخذته الحكم

(١٤) نض جنائي ١٩٤٠/٤/٢٢ مجموعة القواعد القانونية ١ - ١٧٢ - ٤٠٤

(١٥) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٢٦٨ .

— المستشار الدكتور محمد شتا أبو السعود المرجع السابق ص ٢٥٧ .

(١٦) راجع شروط حالة الضرورة ص ٦١٠ .

أساساً لقضائه بنفى المسئولية الجنائية ، لا يصنع فى ذاته سبباً للقول بقيام حالة الضرورة الملجئة الى ارتكاب جريمة اقامة البناء بدون ترخيص ، وبأن إعادة البناء كانت الوسيلة الوحيدة لدفع خطر حال على النفس أو وشيك الوقوع .

واذ كان الحكم قد اتخذ من واقعة تهمد البناء على هذا النحو ، ذريعة للقول بقيام حالة الضرورة التى تسقط المسئولية الجنائية ، فقد كان يتعين عليه أن يستظهر الصلة بين واقعة تهمد البناء بسبب هطول الأمطار ، والضرورة التى ألجأت المطعون ضده الى اقامته على خلاف أحكام القانون ، وأن يستجلى هذا الأمر ويستظهره بأدلة سائفة ، للوقوف على ما اذا كانت الجريمة التى ارتكبتها المطعون ضده هى الوسيلة الوحيدة لدفع خطر جسيم على النفس على وشك الوقوع به أو غيره ، ولم يكن لارادته دخل فى حله ، أو انه كان فى وسعه أن يتجنب ارتكابها بالالتجاء الى وسائل أخرى يتمكن بها من وقاية نفسه أو غيره من ذلك الخطر الجسيم بفرض قيامه ، مما قصر الحكم فى بيانه ، (١٧) .

ـ وفى التطبيق الثانى اعتبرت محكمة النقض ان دفاع الطاعن ـ بأن عدم اتمام بناء الوحدة السكنية التى انصب عليها عقد الايجار ، والكائنة بالدور العاشر ، كان بسبب منع الجهة الادارية له من الارتفاع بالبناء الى ما بعد الطابق السابع ـ هاماً وجوهرياً ، كان يجب على المحكمة أن تمحص عناصره وتتناوله برد سائغ ان هى رأت اطراحه .

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« ومن حيث أن الحكم المطعون فيه ، قد بين الواقعة بما يجمل فى انه بموجب عقد مؤرخ ١٩٨٠/١٢/١ أجر الطاعن للمجنى عليه وحدة سكنية كائنة بالدور العاشر من العمارة التى يزعم انشاءها . وتعهد بتسليم هذه الوحدة اليه فى موعد نهايته شهر أكتوبر سنة ١٩٨٤ ، بيد انه لم يتم البناء ، وتخلف عن تنفيذ ما تعهد به .

وأورد الحكم ما قام عليه دفاع الطاعن ، ومن أن تخلفه عن تنفيذ التزامه يرجع الى سبب قهرى ، هو ايقاف أعمال البناء بمعرفة الجهة الادارية المختصة ، التى لم ترخص له بالارتفاع بالبناء الى ما بعد الطابق السابع . كما أشار الحكم الى أن الطاعن أيد دفاعه بشهادة صادرة من ادارة

التنظيم ، تفيد أنه صدر له الترخيص رقم ١٩ لسنة ١٩٨٢ بإنشاء عمارة سكنية مكونة من دور أرضي وسببته أدوار علوية ، وأنه حرر له محضر إيقاف ١٩٨٣/١٢/٢١ ، لمخالفته شروط الترخيص ، ثم سمح له بمواصلة البناء بعد أن ألتمز بهذه الشروط ، وأن البناء ما زال جاريا على الطبيعة . واذ عرض الحكم لهذا الدفاع فقد أطرحه ، استنادا الى أنه ليس للطاعن أن يستفيد من مخالفة القانون ، أو أن يتدفع بالجهل به .

إيضا كان ذلك ، وكان دفاع الطاعن آتف البيان هاما وجوهريا في خصوص الدعوى المطروحة ، اذ يترتب عليه لو صبح أن تندفع به مسؤولية الطاعن عن التهمة المسندة اليه ، مما كان يوجب على المحكمة أن تمحص عناصره ، وأن تفتني لدلالة المستند المقدم منه تأييدا له ، وأن تناوله برد نتائج أن هي رأت أطراحه .

واذ كان ما أشار اليه الحكم من عدم جواز التمسك بالجهل بالقانون ، لا يواجه هذا الدفاع ، ولا يصلح ردا عليه ، ذلك أن الطاعن لم يثر في دفاعه - كما حصله الحكم - أنه يجهل أن الفعل المسند اليه ارتكابه في هذه الدعوى مجرم قانونا ، وكان ما سيقه الحكم بشأن مخالفة الطاعن بشروط الترخيص ، وان كان يمكن أن يكون بذاته مجرما بمسألة جنائية ، إلا أنه لا ينفي ما أثاره الطاعن من أن عدم اتهام بناء الوحدة السكنية التي انصب عليها عقد الايجار ، والكائنة بالدور العاشر ، كان بسبب منع الجهة الادارية له من الارتفاع بالبناء الى ما بعد الطابق السابع . فان الحكم لا يكون قد رد على دفاع الطاعن بما يفنده . ويسوغ أطراحه ، مما يعيبه ويوجب نقضه والاعادة ، بغير حاجة الى بحث باقى أوجه الطعن « (١٨) » .

## (٢١٧) ٢ - الدفع بعدم مسؤولية الجاني للجنون أو العاهة العقلية :

في القواعد العامة في القانون الجنائي :

١ - تعريف حالة الجنون والعاهة العقلية :

تنص المادة ٦٢ من قانون العقوبات على انه :

« لا عقاب على من يكون فاقد الشعور أو الاختيار في عمله وقت ارتكاب الفعل .

(١٨) نقض جنائي ١٩٩٠/١٢/٢٧ طعن ٥٥٠ لسنة ٥٩ قضائية .

- الموسوعة الذهبية - الاصدار الجنائي - ملحق رقم (٦) ص ٥٨٦ .

أما الجنون أو عاهة في العقل .

وأما لغوية ناشئة عن عقاقير مخدرة . أي كان نوعها ، إذا أخذها قهرا منه ، أو على غير علم منه بها ، :

كما تنص المادة ٣٣٩ من قانون الإجراءات الجنائية ، المعدلة بالقانون ١٩٨١/١٧٠ على أنه :

« (١) إذا ثبت أن المتهم غير قادر على الدفاع على نفسه ، بسبب عاهة في عقله ، طرأت بعد وقوع الجريمة ، يوقف رفع الدعوى عليه أو محاكمته ، حتى يعود إليه رشده . »

(٢) ويجوز في هذه الحالة لقاضي التحقيق أو للقاضي الجزئي - كطلب النيابة العامة أو المحكمة المنظورة أمامها الدعوى ، إذا كانت الواقعة جناية أو جنحة عقوبتها الحبس - إصدار الأمر بحجز المتهم في أحد المحال المعدة للأمراض العقلية ، إلى أن يتقرر إخلاء سبيله . »

ويبين من هاتين المادتين أنه يمكن تعريف حالة الجنون ( La démence ) بأنه مرض يصيب عقل الجاني فيضيه ، نتيجة تغير غير طبيعي في مادة المخ . فالجنون شخص نما مخه نموا طبيعيا ، ثم اعتراه مرض أثر في حالة مخه ، فاضطربت قواه العقلية كلها أو بعضها . وأسباب الجنون مختلفة ، فقد يرجع إلى أمراض عضوية أو إلى إدمان المواد الكحولية أو المخدرات بأنواعها المختلفة . ويفقد الجنون الجاني التمييز أو الاختيار اللازم لتوافرها لقيام المسؤولية ، وبالتالي فإن الأثر القانوني المترتب على الجنون هو صيرورته مانعا من المسؤولية الجنائية .

كذلك يمكن تعريف حالة عاهة العقل ( L'infirmité mentale ) بأنها آفة تصيب العقل فتخرجه عن حالته الطبيعية ، وتشمل هذه الآفة الجنون بالمعنى السالف ، ونقص العقل الذي يرجع إلى توقف نمو المخ عند حد معين كان لا يزال فيه قابلا للنمو . وتختلف درجة هذا النقص تبعا للمرحلة التي توقف فيها النمو ، وأشدّها درجة العته ، وأقلها درجة البله . والأثر القانوني المترتب على العاهة العقلية أنها لا تكون مانعا من المسؤولية الجنائية بصفة دائمة ، وإنما يقتصر أثرها على الصبورة التي يقترن فيها أثر العاهة من حيث فقد التمييز أو الاختيار بارتكاب الجريمة على النحو الذي تنص عليه المادة ٦٣ عقوبات ، أما إذا لم تطرأ العاهة العقلية إلا بعد ارتكاب الجريمة ، فلا يعرض البحث في المسؤولية عنها ، وإنما يعرض في تحديد أثر العاهة في إجراءات التحقيق والمحاكمة أو في تنفيذ العقوبة على النحو

الذى تنص عليه المادة ٣٣٩ اجراءات (١٩) .

**وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :**

« من المقرر ان المرض العقلي الذى يوصف بأنه جنون أو عاهة عقلية وتنعدم به المسؤولية قانونا - على ما تقضى به المادة ٦٢ من قانون العقوبات - هو ذلك المرض الذى من شأنه أن يعدم الشعور والادراك ، أما سائر الأمراض والأحوال النفسية التى لا تفقد الشخص شعوره وادراكه ، فلا تعد سببا لانعدام المسؤولية » (٢٠)

**٢ - شرطان لحالة الجنون أو العاهة العقلية :**

**تنص المادة ٦٢ من قانون العقوبات على أنه :**

« لا عقاب على من يكون فاقد الشعور أو الاختيار فى عمله وقت ارتكابه الفعل .

اما لجنون أو عاهة فى العقل .

واما لغيوبة ناشئة عن عقاقير مخدرة أيا كان نوعها . اذا أخذها قهرا عنه أو على غير علم منه بها ، .

ويبين من هذه المادة ان حالة الجنون أو العاهة العقلية ، التى تكون مانعا من المسؤولية الجنائية تستلزم توافر شرطين : أن يكون الجانى فاقد الشعور أو الاختيار فى عمله وقت الفعل ، وأن يكون ذلك راجعا الى الجنون أو عاهة عقلية .

**الشرط الأول : فقد الشعور أو الاختيار :**

**الشرط الأول** من شرطى حالة الجنون أو العاهة العقلية هو فقد الشعور والاختيار ، أى أن يكون الجانى فاقد الشعور أو الاختيار فى عمله وقت الفعل ، لأن فقد الشعور أو الاختيار هو علة منع المسؤولية الجنائية ، أما الجنون وعاهة العقل فلا يؤدي أيهما فى ذاته لرفع المسؤولية الجنائية عن اتصف به ، اذ العبرة بما يترتب على أيهما من فقد الشعور أو الاختيار وقت العمل . فاذا كانت العاهة دون ما يكفى لحدوث هذا الأثر - مثل الحمق أو السفه - فانه يسأل (٢١) .

(١٩) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٤٥٦ و ٤٥٩ .

(٢٠) نقض جنائى ١٩٧٥/٣/٣ مجموعة محكمة النقض ٢٦ - ٢٠٧ - ٤٦ .

(٢١) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٤٥٧ .

ومن التطبيقات العملية في هذا الصدد :

- العبرة في تقدير شعور المتهم واختياره ،  
لتقرير مسئوليته الجنائية ،

هي بما تكون عليه حالته العقلية وقت ارتكاب الجريمة ،  
لا بما كانت عليه قبل ذلك :

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« ان العبرة في تقدير شعور المتهم واختياره ، لتقرير مسئوليته  
الجنائية ، هي بما تكون عليه حالته العقلية وقت ارتكاب الجريمة ، لا بما كانت  
عليه قبل ذلك » .

فاذا كان الدفاع قد استند الى أن المتهم غير مسئول ، لأنه قد أصيب  
منذ سنوات بالجنون . وقدم شهادة من أحد الأطباء دالة على ذلك . ورات  
المحكمة من اجابات المتهم في التحقيق الذي أجرى عقب الحادثة مباشرة ،  
أنه كان سليم العقل وقت ارتكاب الجريمة . ثم قالت ان الشهادة الطبية  
المقدمة لا تتعارض - مع ما رآته من ذلك ، لأنها فضلا عن صدورهما من غير  
أخصائي . وعن حادث وقع قبل تحريرها بسنوات - لا تدل بذاتها على ان  
المتهم كان وقت اقترافه الجريمة في حالة جنون ، فذلك باعتباره تقديرا  
للقائع المعروضة على المحكمة يجب أن يترك أمره لها وحدها ، ولا يصح اذن  
الزامها بالاستعانة فيه برأى فنى » (٢٢) .

- المحكمة ليست ملزمة بالاستعانة برأى أخصائي ،  
ما دامت لا ترى أنها في حاجة لذلك :

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« اذا كان الدفاع عن المتهم قد اقتصر في مرافعته على الاشارة عرضا  
الى ان المتهم كان بحالة غير طبيعية ، فذلك لا يعتبر طلبا لعرض المتهم على  
أخصائي لفحص قواه العقلية ، بل هو يفيد ترك الأمر للمحكمة تقدره كما  
تري » .

فاذا كان الظاهر مما أورده الحكم أن المحكمة قد استخلصت ان المتهم  
اقترف جرمه وهو حافظ لشعوره واختياره ، وردت على ما تمسك به الدفاع  
من جهة حالته العقلية ، ولم تأخذ به بناء على ما محقته من أن المتهم ارتكب

جرمه باحكام وتدير ، وأنه لم يعترف إلا بعد أن قويت حوله الشبهات ، وضاعت في وجهه السبل . ففي ذلك ما يكفي لسلامة الحكم . وليست المحكمة ملزمة بأن تستعين برأى أخصائي ، لما دامت هي من جانبها لا ترى أنها في حاجة الى ذلك ، (٢٣) .

- عدم التزام المحكمة بإجابة طلب ندب خبير ،

لفحص حالة المتهم العقلية ،

بشرط أن تقيم تقديرها على أسباب سائغة ؛

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« من المقرر أن محكمة الموضوع ليست ملزمة بإجابة الدفاع ، الحد ما يطلبه من ندب خبير لتقدير حالة المتهم العقلية ، ما دامت قد استبان سلامة عقله من موقفه في التحقيق ، ومن إجاباته على ما وجهته إليه من الأسئلة .

ذلك أن تقدير حالة المتهم ، التي يترتب عليها الاعفاء من المسؤولية الجنائية ، أمر يتعلق بوقائع الدعوى ، يفصل فيه قاضي الموضوع بما لا يعقب عليه .، طالما أنه يقيمه على أسباب سائغة » (٢٤) .

كذلك تقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« لما كان تقدير حالة المتهم العقلية ، وإن كان في الأصل من المسائل الموضوعية التي تختص محكمة الموضوع بفصل فيها ، إلا أنه يتعين عليها - ليكون قضاؤها سليماً - أن تعين خبيراً لثبت في هذه الحالة وجودها وعدمها ، لما يترتب عليها من قيام أو امتناع عقاب المتهم . فإن لم تفعل كان عليها أن تورد في القليل أسباباً سائغة تبني عليها قضاؤها برفض هذا الطلب ، وذلك إذا ما رأت من ظروف الحال ووقائع الدعوى وحالة المتهم ، أن قواه العقلية سليمة .

ولما كان ما تساند إليه الحكم ، في تبرير عدم إجابة الدفاع الى طلبه فحص حالة الطاعن العقلية ، لا يسوغ ما انتهى إليه في هذا الشأن ، ذلك بأن أقوال شهود الاثبات واعتراف الطاعن وموقفه أثناء المحاكمة كل ذلك لا يدل بذاته - في خصوص الدعوى المطروحة - على ان الطاعن كان سليماً

(٢٣) نقض جنائي ١٩٤٠/٤/٢٢ مجموعة القواعد القانونية ١ - ١٧٢ - ٤ .

(٢٤) نقض جنائي ١٩٦١/١١/٢٨ مجموعة محكمة النقض ١٢ - ٤ - ٩٤٢ - ١٩٤ .

العقل وقت ارتكاب الجريمة» (٢٥) .

« الحالات النفسية التي لا تفقد الشخص شعوره وإدراكه »

ليست من حالات موانع العقاب في التشريع المصري :

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« من المقرر ان الحالات النفسية ليست في الأصل من حالات موانع العقاب كالجنون والعاهة في العقل ، اللذين يجعلان الجاني فاقد الشعور والاختيار في عمله وقت ارتكاب الجريمة وفقاً لنص المادة ٦٢ من قانون العقوبات .

وقد جرى قضاء محكمة النقض على ان المرض العقلي الذي يوصف بأنه جنون أو عاهة في العقل وتنعزم به المسؤولية الجنائية قانوناً ، هو ذلك المرض الذي من شأنه أن يعدم الشعور والإدراك ، أما سائر الأمراض والأحوال النفسية التي لا تفقد الشخص شعوره وإدراكه ، فلا تعد سبباً لانعدام المسؤولية» (٢٦) .

الشرط الثاني : ان يكون فقد الشعور أو الاختيار

راجعاً الى الجنون أو عاهة عقلية :

الشرط الثاني من شرطي حالة الجنون أو العاهة هو أن يكون فقد الشعور أو الاختيار راجعاً الى الجنون أو عاهة عقلية ، أي أن يكون فقد الجاني الشعور أو الاختيار في عمله وقت الفعل ، راجعاً الى الجنون أو عاهة في العقل ، بالمعنى الذي رأيناه عند تعريف حالة الجنون أو العاهة العقلية (٢٧) :

ذلك ان الجاني قد يفقد شعوره واختياره في فترات ويصحو في فترات أخرى ، ويكون قد ارتكب الجريمة في فترة صحوه ، ومن أجل ذلك كانت

---

(٢٥) نقض جنائي ١٩٨٦/٢/٢٠ مجموعة محكمة النقض ٢٧ - ٣٠٤ - ٦٢ .

- نقض جنائي ١٩٨٤/٦/١٤ مجموعة محكمة النقض ٣٥ - ٦٠٤ - ١٢٤ .

- نقض جنائي ١٩٧٩/١٢/٣٠ مجموعة محكمة النقض ٣٠ - ٩٩٤ - ٢١٤ .

- نقض جنائي ١٩٧٧/٥/٢٢ مجموعة محكمة النقض ٢٨ - ٦٤٢ - ١٣٥ .

- نقض جنائي ١٩٧٥/٣/٣ مجموعة محكمة النقض ٢٦ - ٢٠٧ - ٤٦ .

- نقض جنائي ١٩٧٥/١/١٢ مجموعة محكمة النقض ٢٦ - ٢٣ - ٦ .

- نقض جنائي ١٩٦٢/٤/١٠ مجموعة محكمة النقض ١٣ - ٢ - ٣٣٢ - ٨٣ .

(٢٦) نقض جنائي ١٩٦٢/١٠/٢٩ مجموعة محكمة النقض ١٥ - ٢ - ٥١٦ - ١٠٣ .

- نقض جنائي ١٩٦٢/١٠/١٦ مجموعة محكمة النقض ١٣ - ٣ - ٦٤٠ - ١٥٩ .

(٢٧) راجع البند ٢١٧ ص ٦١٩ .

العبارة فى تقدير شعور واختيار الجانى - لتقدير مسئوليته الجنائية - هى بما تكون عليه حالته وقت ارتكاب الجريمة ، لا بما كانت عليه حالته قبل ذلك ، ولا بما صارت عليه حالته بعد ذلك . فاذا كانت الجريمة تتكون من فعل واحد ، فالعبارة تكون بحالته وقت ارتكاب هذا الفعل . واذا كانت الجريمة تتكون من عدة أفعال - مثل جرائم الاعتياد - فالعبارة تكون بحالته وقت ارتكاب كل فعل مما يلزم لتكوين الجريمة (٢٨) .

ومن التطبيقات العملية فى هذا الصدد :

- مناط اعمال المادة ٦٢ عقوبات ،

هو توافر الجنون أو عاهة العقل دون غيرهما :

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« مناط الاعفاء من العقاب لفقدان الجانى شعوره واختياره فى عمله وقت ارتكاب الفعل ، هو أن يكون سبب هذه الحالة راجعا - على ما تقضى به المادة ٦٢ من قانون العقوبات - لجنون أو عاهة فى العقل دون غيرهما .

واذ كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد أثبت بأدلة سائغة ، سلامة ادراك الطاعن وقت ارتكابه للجرائم التى أدين بها ، ووقت اعترافه بارتكابها فى التحقيقات ، فإن النعى عليه فى هذا الصدد لا يكون له محل » (٢٩) .  
- صاحب الشخصية السيکوباتية الذى يعانى من اضطرابات انفعالية ، ليس مجنونا ولا صاحب عاهة عقلية :

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« المصاب بالحالة المعروفة باسم « الشخصية السيکوباتية » ، وإن عد من الناحية العملية مريضا نفسيا - إلا أنه لا يعتبر فى عرف القانون مصابا بجنون أو عاهة فى العقل ، مما يصح معه اعتباره فاقدًا الشعور أو الاختيار فى عمله » (٣٠) .

- عدم سلامة إرادة أو ادراك الجانى

لا يعد جنونا أو عاهة عقلية :

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

(٢٨) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٤٥٧ .

(٢٩) نقض جنائى ١٩٦٩/٦/١٦ مجموعة محكمة النقض ٢٠ - ٢ - ٩١٢ - ١٨٢ .

(٣٠) نقض جنائى ١٩٦١/١١/٢٨ مجموعة محكمة النقض ١٢ - ٣ - ٩٤٢ - ١٩٤ .

« ان مناط الاعفاء من العقاب في مجال تطبيق المادة ٦٢ من قانون العقوبات ، أن يكون مرجعه جنون أو عاهة في العقل دون غيرها ، بما يجعل الجاني وقت ارتكاب الجريمة فاقد الشعور والاختيار في عمله ، وهو ما لا يندرج تحته ما يثيره الطاعن في وجه طعنه من عدم سلامة ارادته وادراكه » (٣١) .

- يجب أن يبين حكم الادانة مؤدى كل دليل من ادلة الثبوت ، حتى يتضح وجه الاستدلال به ، وما اذا كان المتهم مصابا بمرض عقل وقت ارتكاب الفعل من عدمه :

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« تقدير حالة المتهم العقلية ، وان كان المسائل الموضوعية التي تختص محكمة الموضوع بالفصل فيها ، غير أنه من الواجب عليها أن تبين في حكمها ، الأسباب التي تبني عليها قضاءها في هذه المسألة بيانا كافيا لا اجمال فيه » .

وليس لها أن تستند في اثبات عدم اصابة المتهم بمرض عقل ، الى أنه لم يقدم دليلا تثق به ، بل ان من واجبها في هذه الحالة ، أن تثبت هي من أنه لم يكن مصابا بهذا المرض وقت ارتكاب الفعل ، وأن تقيم قضاءها بذلك على أسباب سائغة » (٣٢) .

٣ - خصائص الدفع بعدم مسئولية الجاني للجنون او العاهة العقلية :

المقرر قانونا أن من خصائص الدفع بعدم مسئولية الجاني للجنون أو العاهة العقلية ، أنه دفع جوهرى ، وبالتالي خضوعه لخصائص الدفع الجوهرية ، وهى التزام المحكمة بالرد عليه قبولاً أو رفضاً ، بالرد المدعم بالدليل ، وبمعنى آخر يتعين عليها أن تعرض للدفع المبدى بعدم مسئولية الجاني للجنون أو العاهة العقلية - ايراداً له أو رداً عليه ، والا كان حكمها معيباً بالقصور في التسبيب الذى يبطله ويستوجب نقضه ، وذلك على النحو الذى توجبه القواعد العامة فى القانون الجنائى .

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« متى كان البين من الاطلاع على محاضر جلسات مستشار الاحالة والمفردات المضمومة ، ان المدافع عن الطاعنين قد نازع فى تقرير دار الاستشفاء

(٣١) نقض جنائى ١٩٦٦/١٢/١٢ مجموعة محكمة النقض ١٧ - ٣ - ١٢٤٢ - ١٣٧ .

(٣٢) نقض جنائى ١٩٦٥/١/١٨ مجموعة محكمة النقض ١٦ - ١ - ٦٥ - ١٦ .

لِلصِّحَّةِ النفسية ، بانعدام مسئولية المطعون ضده عن الأفعال المسندة اليه .  
على أساس ان المطعون ضده يتصنع الجنون ، وأنه يدرس الطب ويعلم الكثير  
عن الفحص الطبي العقلي والنفسى ، وذلك بدليل اتساق اجاباته فى محاضر  
التحقيق وتمسكه الدائم والمستمر بأنه كان فى حالة دفاع شرعى ، الأمر  
الذى لم يفتن اليه واضع التقرير .

... وأنه فقطلا عن ذلك ، فإن مذنبات التقرير جاءت متناقضة وقاصرة ،  
اذ بينما يعول مجرزة على نأقوال المطعون ضده ، التى يسمعها منه بشأن ظروفه  
الأسرية والاجتماعية والذواسبية ، والتى جاءت متشقة وتبدل على الذكاء ،  
فقد انتهى الى انعدام مسئولية كما ان التقرير لم يبين كيفية فحص  
المطعون ضده ومراقبته ، فلم يوضح عدد المرات التى تم فيها ذلك الفحص  
وتلك المراقبة والأسلوب الذى اتبع فى هذا الشأن ، وانتهى المدافع عن  
الطاعين الى طلب تدب خبراء آخزين لفحص المطعون ضده .

لما كان ذلك ، وكان أمر رئيس النيابة - مؤيدا لأسبابه بالأمر المطعون  
فيه - قد أسس على دعامة واحدة هى تقرير دار الاستشفاء للصحة النفسية ،  
وكان الدفع بتصنع المطعون ضده الجنون وبقصور التقرير المذكور ، يعد  
دفاعا جوهريا فى خصوص الدعوى المطروحة لتعلقه بتحقيق مسئولية عن  
الحادث ، فان القرار المطعون فيه اذا لم يفتن الى هذا الدفاع ويعطيه حقه  
ويعنى بتحقيقه ، بل سكت عنه ايرادا له وردا عليه . يكون معيبا بما يوجب  
نقضه والاحالة . وذلك بغير حاجة الى بحث سائر أوجه الطعن « (٣٣) » .

### ٣ - شروط الدفع بعدم مسئولية الجانى للجنون أو العاهة العقلية :

رأينا ان خصائص الدفع بعدم مسئولية الجانى للجنون أو العاهة  
العقلية ، تتحدد بأنه من الدفوع الجوهرية ، ويترتب على ذلك ان هذا الدفع  
يخضع للشروط التى تخضع لها الدفوع الجوهرية وهى :

- أن تكون اثارة الدفع قبل قفل باب المرافعة أمام محكمة الموضوع .
- أن يكون للدفع أصل ثابت فى أوراق الدعوى .
- أن يكون الدفع صريحا جازما يقرع سبم المحكمة ، فلا يكفى أن  
يقتصر الجانى فى مرافعته على مجرد الإشارة عرضا الى الدفع (٣٤) .

---

(٣٣) نقض جنائى ١٩٧٧/٦/١٣ مجموعة محكمة النقض ٢٨ - ٧٨٢ - ١٦٣ .  
(٣٤) نقض جنائى ١٩٤٠/٤/٢٢ مجموعة القواعد القانونية ١ - ١ - ١٧٢ - ٤ .

- أن يكون الدفع ظاهر التعلق بموضوع الدعوى .
- عدم التقرير بالنزول عن الدفع في مرحلة لاحقة للدعوى .
- استناد المحكمة الى الدفع وعدم الإزداد عليه (٣٥) .

### تطبيق الدفع في مجال قانون المبانى .

الدفع بعدم مسئولية الجانى للجنون أو العاهة العقلية يمكن أن يجد له تطبيقات فى مجال قانون المبانى ، وذلك عندما يتوافر فى جريمة المبانى الشرطان اللازمان لحالة الجنون أو العاهة العقلية ، الأول : فقد الشعور أو الاختيار ، أى أن يكون البانى فاقد الشعور أو الاختيار فى عمله وقت البناء . والثانى : أن يكون ذلك راجعاً الى الجنون أو عاهة العقل ، أى أن يكون فقد البانى للشعور أو الاختيار فى عمله وقت البناء ، راجعاً الى إصابته بالجنون أو العاهة العقلية بالمعنى الذى رأيناه عند الكلام عن تعريف حالة الجنون أو العاهة العقلية (٣٦) .

عندئذ يملك المحامى الحاضر مع البانى الدفع بعدم مسئوليته للجنون أو عاهة العقل ، ويطلب بشكل صريح جازم عرض البانى على أخصائى لفحص قواه العقلية للتثبت من صحة وجدية الدفع ، وصولاً الى الحكم بعدم مسئوليته الجنائية .

---

(٣٥) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٢٦٤ .

- المستشار الدكتور محمد شتا أبو السعد المرجع السابق ص ٢٦٢ .

(٣٦) راجع تعريف حالة الجنون أو العاهة العقلية ص ٦١٩ .

## المبحث الرابع الدفع المتعلقة بنفى التهمة

### (٢١٨) تمهيد :

قسمنا الدفع الجنائية فى المباني الى خمسة انواع هى : عدم الاختصاص ، انقضاء الدعوى ، موانع المسئولية ، نفي التهمة ، دفع أخرى .

وتكلمنا فى المبحث الأول عن النوع الأول وهو الدفع المتعلقة بعدم الاختصاص فى المباني ، وهذه الدفع أربعة هى : الدفع بعدم الاختصاص الولائي ، الدفع بعدم الاختصاص النوعي ، الدفع بعدم الاختصاص المحلي أو المكاني ، الدفع بعدم الاختصاص الشخصي ، وذلك على التفصيل السالف ....

وتكلمنا فى المبحث الثانى عن النوع الثانى وهو الدفع المتعلقة بانقضاء الدعوى فى المباني ، وهذه الدفع ثلاثة هى : الدفع بانقضاء الدعوى لوفاء المتهم ، الدفع بانقضاء الدعوى بمضى المدة ، الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، وذلك على التفصيل السالف ...

وتكلمنا فى المبحث الثالث عن النوع الثالث وهو الدفع المتعلقة بموانع المسئولية فى المباني ، وهذه الدفع اثنان هما : الدفع بعدم مسئولية الجاني لتوافر حالة الضرورة ، والدفع بعدم مسئولية الجاني للجنون والعاهة العقلية ، وذلك على التفصيل السالف ...

ونتكلم فى المبحث الرابع عن النوع الرابع وهو الدفع المتعلقة بنفى التهمة ، وهذه الدفع خمسة هى : الدفع بانقطاع صلة المتهم بالواقعة الجنائية أو بارتكاب شخص آخر غير المتهم للجريمة ، الدفع بعدم جواز الازالة أو التصحيح لعدم مخالفة الاشتراطات القانونية فى المبني ، الدفع ببطلان محضر جمع الاستدلالات فى المباني ، الدفع بعدم مسئولية المتهم لكون التشطيبات داخلية ، الدفع بعدم مسئولية المتهم لعدم تعلق الحفر بالاساسات .

وسوف نتناول شرح كل دفع فى بند مستقل على التوالى ...

**(٢١٩) ١ - الدفع بانقطاع صلة المتهم بالواقعة الجنائية  
أو بارتكاب شخص آخر غير المتهم للجريمة :**

تنص المادة ١/٢٤ و ٢ من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ ، المستبدلة  
بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« (١) لا يجوز انشاء مباني أو اقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها  
أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو اجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده  
اللائحة التنفيذية ، الا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك ، من الجهة الادارية  
المختصة بشئون التنظيم أو اخطارها بذلك ، وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية  
لهذا القانون .

(٢) ويسرى هذا الحكم على كل من ينشئ أى مبنى أو يقيم أو يجرى  
أى عمل من الأعمال المنصوص عليها فى الفقرة السابقة ، سواء كان من أفراد  
أو هيئات القطاع الخاص أو الجمعيات التعاونية أو الوزارات والمصالح الحكومية  
والهيئات العامة وشركات القطاع العام ، ، .

ويبين من هاتين الفقرتين ان الدفع بانقطاع صلة المتهم بالواقعة  
الجنائية ، أو بارتكاب شخص آخر غير المتهم لجريمة المباني ، يقتضى تحديد  
المقصود بالمتهم فى جريمة المباني . هذا المتهم هو كل من ينشئ أى مبنى  
أو يقيم أو يجرى أى عمل من الأعمال المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من  
المادة ، وبمعنى آخر فالمتهم فى جريمة المباني هو الباني الذى يتم  
لحسابه أو لمصلحته القيام بأى مجموعة من مجموعات البناء الأربع المحظورة  
وهى : انشاء المباني الجديدة ، أو اقامة الأعمال ، أو أعمال التوسيع  
أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم ، أو التشطيبات الخارجية ، وذلك  
بالمعنى الذى رأيناه عند تعريف العنصر الأول من عناصر الركن المادى لجريمة  
البناء بدون ترخيص (١) .

- ويلاحظ أن تحديد المقصود بالمتهم فى جريمة المباني بأنه الباني  
الذى يتم لحسابه أو لمصلحته اقامة البناء ، يختلف عن مالك الأرض ، وبمعنى  
آخر فان العبرة فى مجال جرائم المباني ليست بمالك الأرض ، وانما بمالك  
البناء الذى يتم لحسابه أو لمصلحته اقامة البناء المخالف للقانون . ولذلك فان  
شهادة التمويل أو الشهادة العقارية الصادرة بالضريبة وان دلت على ملكية  
شخص ما للأرض ، فانها لا تدل على سبيل القطع واليقين على الشخص الذى

يتم لحسابه أو لمصلحةه إقامة البناء المخالف للقانون (٢) .

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« حيث أنه يبين من الإطلاع على مخاضر جلسات المحاكمة الاستئنافية ، وعلى المفردات المضمومة ، أن المدافع عن الطاعن آثار دفاعاً مؤداه ، أن البناء مشار الاتهام لا يخص المتهم ، وأن الاتهام أسند إليه على سبيل الخطأ ، وقدم حافظة مستندات تؤيد هذا الدفاع .

ولما كان ذلك ، وكان الثابت أن الحكم المطعون فيه دان الطاعن ، دون أن يعرض لهذا الدفاع إيراداً له ورداً عليه ، رغم جوهريته وجديته ، لاتصاله بواقعة الدعوى وتعلقه بموضوعها وبتحقيق الدليل فيها ، مما من شأنه لو ثبت أن يتغير وجه الرأى فيها .

واذ التفت الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع ، ولم يقسطة حقه ، ولم يغن بتمحيصه بلوغاً الى غاية الأمر فيه ، فإنه يكون فوق ما ران عليه من القصور ، قد جاء مشوباً بالأخلال بحق الطاعن فى الدفاع بما يوجب نقضه بالاعادة ، (٣) .

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« ان مناط الحظر الذى افترضه الشارع بعدم البناء فى أرض غير مقسمة طبقاً للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ فى شأن تقسيم المباني ، وكذلك الالتزام بالحصول على ترخيص بالبناء ، رهن باقامته لا بملكيتها بحسب صريح نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المباني .

ولما كان الثابت أن الحكم المطعون فيه قضى ببراءة المطعون ضده من تهمة إنشاء تقسيم وإقامة بناء بدون ترخيص ، تأسيساً على أنه ليس مالكا للأرض أو البناء ، دون أن ينفى فعل البناء عنه ، فإن الحكم يكون معيباً واجب النقض ، (٤) .

— كذلك يلاحظ أن تحديد المقصود بالتهمة المبانى بأنه البانى الذى يتم لحسابه أو لمصلحةه إقامة البناء ، يختلف عن وكيل المتهم الذى يباشر أعماله بالكامل بموجب توكيل رسمى عام ، حيث يقوم الوكيل

(٢) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٢٧٣ .

(٣) نقض جنائى ١٩٩١/١٢/٢٦ طعن ٤١٠٥ لسنة ٥٩ قضائية .

— الموسوعة الذهبية — الاصدار الجنائى — ملحق رقم (٦) ص ٦٦٢ .

(٤) نقض جنائى ١٩٦٧/٥/١٥ مجموعة محكمة النقض ١٨ — ٢ — ٦٤٨ — ١٢٦ .

بالمباشرة والاشراف على عملية اقامة البناء ، دون الأصليل الذي لا يباشر أو يشرف على عملية اقامة البناء بنفسه ، اذ فى هذه الحالة يكون الأصليل هو المسئول مسئولية كاملة عن تلك الأعمال المخالفة ، طالما تمت فى حدود العقد المبرم بينه وبين الوكيل طبقا للمادة ١٠٥ من القانون المدنى . والقول بغير ذلك يجعل الأصليل يتنصل من المسئولية الجنائية بزعم أن يديه لم تقترب من عملية اقامة البناء ، ويجعل الوكيل يتنصل من المسئولية الجنائية بزعم أن شيئا لم يتم لحسابه أو لمصلحته وبذلك يتهرب الاثنان من العقاب ولا نكون أمام فاعل فى الدعوى (٥) .

- ويلاحظ ان الأصليل يظل مسئولا مسئولية كاملة عن عملية اقامة البناء المخالفة للقانون ، التى تمت لحسابه أو لمصلحته ، طالما تمت فى حدود العقد المبرم بينه وبين الوكيل طبقا للمادة ١٠٥ من القانون المدنى ، بصرف النظر عن وجود أو عدم وجود الأصليل داخل أو خارج البلاد ، فى الوقت الذى تمت فيه المباني ، ولا يعفيه من المسئولية الجنائية ، لأن الوكيل ليس الا أداة تنفيذ (٦) ، مع مراعاة حدود وأحكام المادة ١٢ من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ .

- كذلك يلاحظ ان الدفع بانقطاع صلة المتهم بالواقعة الجنائية ، قد يختلط أو يرتبط بدفع آخر هو الدفع بارتكاب شخص آخر غير المتهم للجريمة ، وهو من الدفع الموضوعية ، وتتولى محكمة الموضوع الرد عليه ضمن الرد على أدلة الثبوت فى الدعوى ، دون حاجة الى تخصيصه برد منفرد ، ودون النعى عليها بالالتفات عن الرد عليه على استقلال ، ولا يجوز اثارته أمام محكمة النقض .

#### وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« ان النعى بالتفات المحكمة عن الرد على دفاع الطاعنين ، بعدم ارتكاب الجريمة ، وان مرتكبها شخص آخر ، مردود بأن نفى التهمة من أوجه الدفاع الموضوعية ، التى لا تستأهل ردا ، طالما كان الرد عليها مستفادا من أدلة الثبوت التى أوردها الحكم » (٧) .

#### كذلك تقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« النعى بالتفات الحكم عن دفاع الطاعن ، بعدم ارتكابه الجريمة ،

(٥) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٢٧٣ .

(٦) راجع عكس ذلك الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٢٧٣ .

(٧) نقض جنائى ١٩٧٨/١١/٢ مجموعة محكمة النقض ٢٩ - ٦٥٤ - ١٢٧ .

وأن مرتكبها هو شخص آخر ، مردودا بأن نفى التهمة منه أوجه الدفاع الموضوعية ، التي لا تستأهل ردا ، طالما كان الرد عليها مستفادا من أدلة الثبوت التي أوردها الحكم . هذا الى أنه بحسب الحكم كيما يتم تدليله ويستقيم قضاؤه أن يورد الأدلة المنتجة التي لديه ، على ما استخلصه من وقوع الجريمة المسندة الى المتهم . ولا عليه أن يتعقبه في كل جزئيات دفاعه ، لأن مفاد التفاته عنها أنه أطرحها .

ومن ثم فإن ما يثيره الطاعن في هذا الصدد ، لا يبدو أن يكون جدلا موضوعيا في تقدير الدليل ، وفي سلطة محكمة الموضوع في وزن عناصر الدعوى واستنباط معتقدها ، وهو ما لا يجوز اثارته أمام محكمة النقض ، (٨) .

## (٢٢٠) ٢ - الدفع بعدم جواز الازالة أو التصحيح لعدم مخالفة الاشتراطات القانونية في المبنى :

تنص المادة ٢٢ مكررا (١) من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ ، المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« (١) يجب الحكم - فضلا عن العقوبات المقررة في هذا القانون - بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة ، بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك فيما لم يصدر في شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينوبه بإزالة أو التصحيح .  
(٢) وفي غير الحالات التي يتعين فيها الحكم بإزالة - يحكم بغرامة إضافية لا تقل عن مثل قيمة الأعمال المخالفة ، ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المذكور وقت صدور الحكم . وتؤول حصيلة الغرامة الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادي بالمحافظة ، وتخصص للصرف منها في أغراضه » (٩) .

ويبين من هذه المادة أن الدفع بعدم جواز الازالة أو التصحيح ، لعدم مخالفة الاشتراطات القانونية في المبنى ، يرتبط ، بجريمة عدم تنفيذ قرار الازالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، ومن ثم فهذا الدفع يجد تطبيقا له في مجال قانون المباني ، في الحالة التي لم يخالف فيها المتهم أحكام

(٨) نقض جنائي ١٩٨٠/١٢/٢٥ مجموعة محكمة النقض ٣١ - ١١٣٢ - ٢١٨ .

(٩) راجع المبحث السادس عشر - جريمة عدم تنفيذ قرار الازالة أو تصحيح الأعمال

المخالفة البند ١٨٢ ص ٥٠٧ .

القانون ، الأمر الذى يوجب على المحكمة بيان عناصر المخالفة المستوجبة للإزالة أو التصحيح ، والا فان الحكم يكون معيبا واجبا نقضه .

#### وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« ان مخالفة عدم الحصول على رخصة الوارد ذكرها فى المادة الأولى من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٤٠ الخاص بتنظيم المباني<sup>(١٠)</sup> ( المادة ٤ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ) ، معاقب عليها بمقتضى الشق الأول من المادة ١٨ ( المادة ١/٢٢ من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ) بالفرامة فقط .

أما الحكم بتصحيح الأعمال المخالفة أو هدمها فلا يصح بمقتضى الشق الثانى من المادة المذكورة ( المادة ١/٢٢ مكررا (١) من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ) ، الا فى حالة مخالفة أحكام المواد من ٣ الى ١٠ من القانون المذكور ( الخاصة بالمخالفات المتعلقة بعدم الالتزام بقيود الارتفاع المقررة طبقا لقانون المباني ، أو قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ ، أو بخطط التنظيم أو بتوفير أماكن تخصص لايواء السيارات - المادة ٣/١٦ من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ) .

واذن فاذا كان الحكم قد قضى بتصحيح الأعمال المخالفة ، دون ان يبين عناصر المخالفة المستوجبة لذلك ، فانه يكون معيبا واجبا نقضه «(١١)» .

- ويصح الدفع بعدم جواز الحكم بالإزالة أو التصحيح لعدم مخالفة الاشتراطات القانونية فى المبنى ، وذلك فى حالة المتهم الذى لم يخالف أحكام القانون ، سواء من حيث الالتزام بقيود الارتفاع المقررة طبقا لقانون المباني ، أو قانون الطيران المدنى ١٩٨١/٢٨ ، أو بخطط التنظيم ، أو توفير أماكن مخصصة لايواء السيارات ، عندئذ يكون لهذا الدفع جدواه فى تغيير وجه الرأى فى الدعوى .

#### وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« ان القانون لا يجيز الحكم بالإزالة ، متى كانت المخالفة مقصورة على إقامة بناء بدون رخصة .

(١٠) راجع البند ١٧ ص ٢٠ .

(١١) نقض جنائى ١٩٤٧/١/٦ مجموعة القواعد القانونية ٢ - ٤٧١ - ١٣ .

واذن فإذا كان الحكم قد قضي بالغرامة والازالة في جريمة اقامة بناء بدون ترخيص من السلطة القائمة على أعمال التنظيم ، وكان الثابت أن المتهم لم يخالف أحكام القانون رقم ٩٣ لسنة ١٩٤٨ (١٢) من ناحية المسافات والأبعاد أو غيرها ، فهذا الحكم يكون مخطئا في تطبيق القانون ، ويتعين نقضه فيما قضي به من ازالة أسباب المخالفة ، (١٣) .

- ويلاحظ أن الحكم بإزالة أو تصحيح أعمال المباني المخالفة لا تعتبر عقوبات بحتة ، حتى ولو كان فيها معنى العقوبة ، وإنما هي من قبيل إعادة الشيء إلى أصله وإزالة أثر المخالفة ، ولذلك فإن الحكم بوقف تنفيذها يكون مخالفا للقانون ، لأن وقف التنفيذ لا يكون - بحسب صريح النصوص التي وضعت له في القانون - إلا بالنسبة إلى العقوبات الجنائية بالمعنى الحقيقي ، دون التعويضات وسائر أحوال الرد .

#### وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« ان وقف التنفيذ لا يكون - بحسب صريح النصوص التي وضعت له في القانون - إلا بالنسبة إلى العقوبات ، فهو اذن لا يجوز في التعويضات ولا في سائر أحوال الرد . فان الرد بجميع صورته لم يشرع للعقاب والزجر ، وإنما قصد به إعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل الجريمة .

ومتي كان ذلك ، وكانت ازالة المباني التي تقام مخالفة للقانون ، هي من قبيل إعادة الشيء إلى أصله وإزالة أثر المخالفة ، فإن الحكم بوقف تنفيذها يكون مخالفا للقانون ، (١٤) .

#### كذلك تقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« المادة ٥٥ من قانون العقوبات حين نصت على جواز وقف تنفيذ العقوبة عن الحكم في جنائية أو جنحة بالحبس أو الغرامة ، إنما عنت العقوبات الجنائية بالمعنى الحقيقي ، دون الجزاءات الأخرى التي لا تعتبر عقوبات بحتة ، حتى ولو كان فيها معنى العقوبة .

ولما كان الالتزام بدفع رسوم البلدية ورسوم الترخيص وتصحيح الأعمال المخالفة - امالا للقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ في شأن تنظيم هدم

-----

(١٢) راجع البند ١٨ ص ٤١ .

(١٣) نقض جنائي ١٩٥٢/١٠/٢١ مجموعة القواعد القانونية ٢ - ٤٧٤ - ٢٦ .

(١٤) نقض جنائي ١٩٤٥/٤/٣٠ مجموعة القواعد القانونية ١ - ٨٥٥ - ٦٣ .

المباني (١٥) - لا تعتبر عقوبة بل بالمعنى المقتضى من اذ المقصود منه. هو التعويض والرد ، وان بدا أنها تتضمن معنى العقوبة . ومن ثم فان الحكم المطعون فيه اذ قضى بوقف تنفيذها دون تمييز بينها وبين عقوبة الغرامة المقضى بها ، يكون قد اخطأ صحيح القانون ، مما يستوجب نقضه نقضاً جزئياً وتصحيحه بالغاء ما قضى به من وقف تنفيذها ، (١٦) .

### (٢٢١) ٣ - الدفع ببطلان محضر جمع الاستدلالات في المباني :

تنص المادة ١/١٤ من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ ، المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« يكون لرؤساء المراكز والمدن والأحياء والمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بوحدات الادارة المحلية ، وغيرهم ممن يصدر بتحديدهم قوار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبط القضائي . ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ، ولو لم يكن مرخصاً بها ، واثبات ما يقع من مخالفات ، واتخاذ الاجراءات المقررة في شأنها » (١٧) .

ويبين من هذه الفقرة أنه يمكن تعريف محضر جمع الاستدلالات في المباني بأنه المحضر الذي يحضره أحد مأموري الضبط القضائي الذين عددهم الفقرة ، وهم رؤساء المراكز والمدن والأحياء والمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بوحدات الادارة المحلية ، في سبيل الاطمئنان الى ما تسفر عنه الاستدلالات التي يقوم بها ، وأنها اتخذت وفق ما يوجبه قانون المباني ، لاثبات جميع الاجراءات التي يقوم بها مأمور الضبط القضائي » (١٨) .

أما عن حجية محضر جمع الاستدلالات في الاثبات بصفة عامة ، فهي قاصرة على البيانات التي تتعلق بما قام به مأمور الضبط القضائي أو شاهد

(١٥) راجع البند ٢١ ص ٤٥ .

(١٦) نقض جنائي ١٩٦٣/١٢/٢ مجموعة محكمة النقض ١٤ - ٣ - ٨٦٥ - ١٥٦ .

(١٧) راجع المبحث الرابع عشر - جريمة اهمال العاملين بجهاز التفتيش الفني على أعمال

البناء أو جهاز الضبط القضائي لمخالفات البناء البنود ١٧٤ - ١٨٠ ص ٤٨٩ - ٥٠٣ .

- قارن المادتين ٢٣ و ٢٤ من قانون الاجراءات الجنائية .

(١٨) الدكتور مأمون محمد سلامة في « قانون الاجراءات الجنائية معلقا عليه بالفتة

واحكام النقض » ط ١ ص ١٩٨٠ ص ١٧٧ .

حصوله أمامه من ذوى الشأن الشاكي والمشكلو فى حقه • أما ما تلقاه عنهما فى حدود سلطته واختصاصه ، ومجال اصدار تلك الحجية فى الاثبات ، انما يكون عن طريق الادعاء بالتزوير • أما البيانات الأخرى التى يدونها المأمور نقلا عن ذوى الشأن ، فمجال اصدار حجيتها فى الاثبات ، انما يكون بكافة طرق الاثبات القانونية ، كان يثبت المأمور أية بيانات على لسان ذوى الشأن • فهذه البيانات لا يكون لها الحجية المطلقة التى أسبغها القانون على الورقة الرسمية ، وانما تكون خاضعة فى ذلك للمناقشة والتمحيص وقابلة لاثبات العكس بكافة الطرق دون حاجة لسلوك طريق الطعن بالتزوير (١٩) •

### وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« مناط رسمية الورقة فى معنى المادتين ٣٩٠ ، ٣٩١ من القانون المدنى ( المقابلتين للمادتين ١٠ ، ١١ من قانون الاثبات ٢٥ لسنة ١٩٦٨ ) أن يكون محررها موظفا عموميا مكلفا بتحريرها بمقتضى وظيفته ، وهى حجة بما دون فيها من أمور قام محررها فى حدود مهمته أو وقعت من ذوى الشأن فى حضوره •

ومن ثم فان محضر جمع الاستدلالات الذى حرره أحد رجال الشرطة بناء على شكوى قدمت اليه ، وأثبت فيها ما أدلى به ذوى الشأن من أقوال أمامه فيها ، يعتبر بهذه المثابة من المحررات الرسمية •

ولا محل للقول بوجوب أن يكون من يتولى تحرير الورقة الرسمية مختصا فيما يدلى به ذوى الشأن من أقوال أمامه ، أو له دراية بفحوى هذه الأقوال ، اكتفاء بأن يكون الموظف العام مختصا بكتابتها من حيث طبيعتها ، وأن يراعى الأوضاع القانونية المتطلبة فى تحريرها » (٢٠) •

وفى مجال جرائم المباني يجب أن يتضمن محضر جمع الاستدلالات المهندس المحرر بمعرفة مهندس التنظيم بوحدة الادارة المحلية أى الحى المختص بـ بصفته مأمور الضبط القضائى المختص - ماهية أعمال البناء المخالفة وما اذا كانت تدخل أو لا تدخل ضمن أى مجموعة من مجموعات البناء الأربع المحظورة وهى : انشاء المباني الجديدة ، أو اقامة الأعمال ، أو أعمال التوسيع

---

(١٩) راجع المؤلف فى « دعوى التزوير الفرعية » - فى المواد الجنائية من التقرير بالتزوير

فى الطعن بالنقض - ط ١ س ١٩٩٢ البند ٩ ص ٢٩ •

(٢٠) نقض مدنى ١٩٧٨/٥/٢٤ مجموعة محكمة النقض ٢٩ - ١ - ١٣١٥ - ٢٥٧ •

- نقض مدنى ١٩٧٨/١١/٨ مجموعة محكمة النقض ٢٩ - ٢ - ١٦٩٩ - ٣٢٦ •

أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم ، أو التشطيبات الخارجية ، وذلك بالمعنى الذى رأيناه عند تعريف العنصر الأول من عناصر الركن المادى لجريمة البناء بدون ترخيص (٢١) .

كذلك يجب أن يتضمن محضر جمع الاستدلالات الهندسى كيفية إجراء أعمال البناء المخالفة ، وتقدير قيمتها ، والا فان الحكم الذى يخلو من بيان ذلك أو يستند الى محضر ضبط جاء فى عبارة مبهمه ، لا يمكن الوقوف منها على التهمة المسندة الى المتهم ، يكون مشوباً بالقصور ، لأنه يعجز محكمة النقض عن أعمال رقابتها على تطبيق القانون تطبيقاً صحيحاً على واقعة الدعوى ، وإبداء كلمتها عند إثارة الدفع ببطلان محضر جمع الاستدلالات فى المبانى ، الأمر الذى يتعين معه نقض الحكم المطعون فيه والإحالة ، دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن بالنقض فى حكم المبانى .

**وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :**

« وحيث ان الحكم الابتدائى - المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه - قد اقتصر فى بيانه لواقعة الدعوى على قوله :

« وحيث ان الواقعة تخلص فيما أثبتته مهندس التنظيم بالوحدة المحلية لمدينة ومركز شبين الكوم ، والمتضمن ان المتهم أقام البناء المبين تحديداً بالمحضر بدون ترخيص ، مخالفاً بذلك القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ .

وحيث ان الاتهام المسند الى المتهم ثابت قبله كافياً ، تأسيساً على ما ورد بمحضر المخالفة سالف الذكر ، وتضمن الحكم الى صحته ، لاسيما وأن المتهم لم يقدم ما يدرأ الاتهام عنه بدفاع مقبول ، ومن ثم يتعين القضاء بمعاينة المتهم بالمواد ١ ، ٤/١ ، ٥ ، ٢٢ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، وعملاً بالمادة ٢/٣٠٤ ج ، .

ولما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد خلا من بيان واقعة الدعوى ، ومشتمل المحضر الهندسى الذى عول عليه فى قضائه بإدانة الطاعن ، بما يفصح عن ماهية أعمال البناء المخالفة وكيفية إجرائها وتقدير قيمتها .

وكان الأصل أنه يجب لسلامة الحكم أن يبين واقعة الدعوى والأدلة

التي استند إليها ، وبيان مؤداها بيانا كافيا يتضح منه مدى تأييده للواقعة ، كما اقتنعت بها المحكمة ، فان الحكم المطعون فيه اذ لم يورد الواقعة وأدلة الثبوت التي يقوم عليها قضاؤه ، ومؤدى كل منها في بيان كاف يكشف عن مدى تأييده واقعة الدعوى ، فانه يكون مشوبا بالقصور - وهو ما يتسع له وجه الطعن - مما يعجز محكمة النقض عن اعمال رقابتها على تطبيق القانون تطبيقا صحيحا على واقعة الدعوى ، وأن تقول كلمتها في شأن ما يثيره الطاعن بوجه الطعن .

لما كان ما تقدم ، فانه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والاحالة ، (٢٢) .

### كذلك تقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« وحيث ان الحكم الابتدائي - المأخوذ بأسبابه بالحكم المطعون فيه - قد اقتصر في بيانه لواقعة الدعوى وأدلة ثبوتها على قوله :

« حيث ان النيابة العامة أسندت الى المتهم - ( هكذا ) - الاتهام المبين وصفا بالأوراق - وطلبت ادانته على النحو الثابت بقيد الأوراق بمواد الاتهام .

وحيث ان التهمة ثابتة قبل المتهم : من الأوراق ومن شهادة محرر المحضر الثابتة بمحضر ضبط الواقعة ، والتي تطمئن المحكمة الى ما جاء بها - الأمر الذي يتعين معه ادانة المتهم طبقا لما جاء بمواد الاتهام » .

« لما كان ذلك ، وكانت المادة ٣١٠ من قانون الاجراءات الجنائية قد

- 
- (٢٢) نقض جنائي ١٩٩١/٣/٢٦ طعن ١٦٥٦ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٨٩/١١/٢١ طعن ٤٥٢٠ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩٠/٣/٥ طعن ٨٤٤١ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩٠/١٠/١٤ طعن ١٥٦٥٤ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩١/١٠/٣ طعن ٢٩٨٥٧ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩١/١٠/٩ طعن ١٢٠٥٤ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩١/١٠/٩ طعن ١٢٠٥٦ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩١/١٠/٢٠ طعن ١٣٣٠٧ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩١/١٠/٢٣ طعن ١٣٣٤٧ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩١/١٠/٢٤ طعن ١٣٣٨٩ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩١/١٠/٢٩ طعن ٣٢٧٩ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩١/١٠/٣١ طعن ٤٢٢٦ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩١/١١/٣ طعن ١٢٠٩٤ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩١/١١/٣ طعن ١٢٠٩٦ لسنة ٥٩ قضائية .

أُوجبت أن يشتمل كل حكم بالادانة على بيان الواقعية المستوجبة للعقوبة بيانا تتحقق به أركان الجريمة ، والظروف التي وقعت فيها ، والأدلة التي استخلصت منها المحكمة الادانة ، حتى يتضح وجه استدلالها بها ، وسلامة مأخذها ، تمكيناً لمحكمة النقض من مراقبة صحة التطبيق القانوني على الواقعة كما صار اثباتها في الحكم ، والا كان قاصراً .

واذ كان الحكم المطعون فيه قد اقتصر على الاحالة الى محضر ضبط الواقعة ، ولم يورد مضمونه ، ولم يبين وجه استدلاله به على ثبوت التهمة بعناصرها القانونية جميعها ، فضلاً عن اغفاله بيان قيمة أعمال البناء محل الاتهام وكيفية اجرائها ، وهو بيان جوهري - في خصوص هذه الدعوى - لما له من اثر في توافر العناصر القانونية للجريمة التي أدين بها المطعون ضدها ، فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوباً بالقصور - الذي له الصدارة على وجوه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون ، اذ يعجز محكمة النقض عن أعمال رقابتها على تطبيق القانون تطبيقاً صحيحاً على واقعة الدعوى ، وابداء كلمتها في شأن ما تثيره الطاعة من وجه مخالفة القانون .

لما كان مما تقدم ، فانه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والاعادة ، دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن ، (٢٣) .

- ويلاحظ ان من خصائص الدفع ببطلان محضر جمع الاستدلالات في المباني ، انه من الاجراءات السابقة على المحاكمة ، وبالتالي يتعين التمسك به - أمام محكمة الموضوع ، ولا تجوز اثارته لأول مرة أمام محكمة النقض ، ليكون غير مقبول .

### وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

- 
- (٢٣) نقض جنائي ١٩٩١/١١/٣ طعن ١٤١٨٢ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩١/١١/١٠ طعن ٤١٧٧ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩١/١١/١٠ طعن ١٤١٧٩ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩١/١١/١٧ طعن ١٤١٥٨ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩١/١١/٢٥ طعن ٥٤٩٧ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩١/١١/٢٨ طعن ٥٢٢٨ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩١/١١/٢٨ طعن ٥٩٥٣ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩١/١٢/٤ طعن ١٢٧٦٧ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩١/١٢/٨ طعن ١٥٥٢٥ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩١/١٢/١٢ طعن ١٢٠٥٩ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩١/١٢/١٢ طعن ١٢٠٦٠ لسنة ٥٩ قضائية .

« لما كانت الطاعة لم تدفع أمام محكمة الموضوع ببطلاق محضر الضبط ، فإن هذا الوجه من النعى يكون غير مقبول ، لما هو مقرر من أن الدفع ببطلاق اجراء من الاجراءات السابقة على المحاكمة ، لا تجوز اثارتها لأول مرة أمام محكمة النقض . هذا فضلا عن أنه ليس في اغفال اثبات محرر محضر الضبط بعض بيانات البطاقة الخاصة بالشاهدة ما يعيب محضره ، ومن ثم فإن ما تنعاه الطاعة في هذا الصدد لا يكون له وجه ولا يعتد به » (٢٤) .

## (٢٢٢) ٤ - الدفع بعدم مسئولية المتهم لكون التشطيبات داخلية :

تنص المادة ١/٤ من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ ، المستبدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« لا يجوز انشاء مبان ، أو اقامة أعمال ، أو توسيعها أو تعديتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها ، أو اجراء أية تشطيبات خارجية مما تجردهم اللائحة التنفيذية ، الا بعد الحصول على ترخيص بذلك ، من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أو اخطارها بذلك ، وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون » .

وتنص المادة ٢٤ من قرار وزارة الاسكان والتعمير ١٩٧٧/٢٣٧ باللائحة التنفيذية لقانون المباني على أن :

« التشطيبات الخارجية : هي تغطيات واجهات المباني القائمة ، سواء المطلة على الطريق العام أو غير المطلة عليه ، بالبياض بأنواعه المختلفة أو التكسيات بالحجر الصناعي أو الحجر الطبيعي أو الطوب الظاهر أو الرخام أو الجرانيت أو أية تكسيات أخرى ، وكذلك أعمال الحليات أو الكرائيش ، ولا تشمل التشطيبات الخارجية أعمال الدهانات » .

ويبين من هاتين المادتين ان المقصود بالتشطيبات الخارجية هنا المجموعة الرابعة من مجموعات أعمال البناء الأربع المحظورة اقامتها بدون ترخيص ، والتي تكون العنصر الأول من عناصر الركن المبادئ لجريمة البناء بدون ترخيص (٢٥) . وبمعنى آخر يقصد بالتشطيبات الخارجية هنا التشطيبات اللازمة للمباني القائمة دون المباني الجديدة . ففي الأولي يحتاج صاحب الشأن

إلى ترخيص مستقل لأجرائها ، أما في الثانية فلا يحتاج صاحب الشأن الى ترخيص مستقل لأجرائها ، لأن المفروض أن ترخيص البناء قد تضمنها .

**- والغرض من الحظر المنصوص عليه هنا هو ما يترتب على اجراء التشطيبات الخارجية -** التي تحددها اللائحة التنفيذية للقانون بدون ترخيص - من آثار على جمال وتنسيق الواجهات ، حيث يجب مراعاة جمال العمارة والمحافظة على جمال المدينة . وقد عبرت المذكرة الايضاحية للقانون عن هذا الغرض بقولها : « لما لذلك من أثر على جمال وتنسيق الواجهات » (٢٦) . ثم ان المباني القائمة قد تكون واقعة خارج خطوط التنظيم ومطلوب بقاءها على حالها حتى تزول ، ومن ثم فلا يسوغ اجراء أية تشطيبات خارجية بشأنها حتى لا تزيد قيمتها فتضار الحزاة العامة تبعاً لذلك (٢٧) .

**- وأنواع التشطيبات الخارجية التي حددتها اللائحة التنفيذية لقانون المباني المعدل ١٩٨٣/٣٠ ثلاثة هي :**

- ١ - تغطية واجهات المباني القائمة بالبياض بأنواعه المختلفة ؛
- ٢ - تكسية واجهات المباني القائمة بالتكسيات بأنواعها المختلفة .
- ٣ - أعمال الحليات أو الكرائيش .

**- ويقصد بالنوع الأول تغطية واجهات المباني القائمة بالبياض بأنواعه المختلفة سواء كانت تلك المباني مطلة على الطريق العام أو غير مطلة عليه .** وقد عرفت اللائحة التنفيذية لقانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ الطريق العام بأنه : « الحيز أو الأرض الفضاء ، المملوكة للدولة ، والمخصص للمرور العام ، ويستعمله الأفراد للوصول الى مساكنهم أو محال أعمالهم » . والطريق الخاص : « وهو الحيز أو الأرض الفضاء ، المملوكة للأفراد ، والذي يعده شخص أو عدة أشخاص للوصول الى مبانيهم ، ويكون أحد هذه المباني على الأقل لا يتصل بطريق عام » ( المادة ٢٤ ) (٢٨) . ويلاحظ أن اللائحة التنفيذية لقانون المباني المعدل ١٩٨٣/٣٠ لم تحدد نوعاً معيناً من البياض المستعمل في تغطية واجهات المباني القائمة ، بل أطلقت الأمر بقولها : « البياض بأنواعه المختلفة » ( المادة ٢ ) (٢٩) .

(٢٦) راجع النشرة التشريعية اعداد التاسع ( سبتمبر سنة ١٩٧٦ ) ص ٤٢٥٠ .

(٢٧) نقض جنائي ١٩٦٠/٦/١٤ مجموعة محكمة النقض ١١ - ٢ - ٥٧٤ - ١٠٩ .

- نقض جنائي ١٩٦٠/٦/١٤ طعن ١٨١٥ لسنة ٢٩ قضائية .

(٢٨) راجع النشرة التشريعية العدد الثالث مارس ١٩٧٨ ص ١٥١٩ .

(٢٩) راجع قرار وزارة الاسكان ١٩٨٣/٣٥٧ باللائحة التنفيذية لقانون المباني المعدل

١٩٨٣/٣٠ .

- ويقصد بالنوع الثانى تغطية واجهات المباني القائمة بالتكسيات بأنواعها المختلفة . وقد ذكرت اللائحة التنفيذية لقانون المباني المعدل ١٩٨٣/٣٠ أنواع التكسيات بالحجر الصناعى أو الحجر الطبيعى أو الطوب الظاهر أو الرخام أو الجرانيت . ويلاحظ أن هذه الأنواع واردة على سبيل التمثيل وليس على سبيل الحصر لقول اللائحة : « أو أية تكسيات أخرى » . ( المادة ٢ ) .

- ويقصد بالنوع الثالث أعمال الحليات أو الكرائيش . ويمكن تعريف أعمال الحليات بالديكورات الخارجية ( décorations ) التى قد تحتاج الى اجراء بعض الهدم ومن ثم فقد تؤثر على سلامة المبنى . أما الديكورات الداخلية التى لا تحتاج الى اجراء أية هدم وبالتالي لا تؤثر على سلامة المبنى فلا تندرج فى هذا النوع (٣٠) . وقد عرفت اللائحة التنفيذية لقانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ أعمال الكرائيش بقولها : « الكرائيش هو أى عنصر زخرفى يبرز عن الحوائط » ( المادة ٢٤ ) (٣١) .

- ويجد الدفع بعدم مسئولية المتهم لكون التشطيبات داخلية مجالا له فى التطبيق فى الحالة التى يحذر فيها مهندس التنظيم المختص بالحي بصفته مأمورا للضبط القضائي محضر جمع الاستدلالات على أساس ان التشطيبات الجارى اجراؤها هى من نوع التشطيبات الخارجية بالمعنى السالف ، التى لا يجوز اجراؤها الا بعد الحصول على ترخيص بذلك ، يستطيع المتهم نفى التهمة عن نفسه عندئذ عن طريق الدفع بعدم مسئوليته الجنائية لكون التشطيبات محل الاتهام هى من نوع التشطيبات الداخلية بالمعنى السالف ، التى لا يستلزم قانون المباني لاجرائها الحصول على ترخيص بذلك ، ويطلب من المحكمة الجنائية تحقيق دفاعه عن طريق ندب خبير فى الدعوى ، تكون مأموريته الانتقال الى العين محل الاتهام لمعاينتها على الطبيعة ، وبيان ماهية التشطيبات التى اجراها المتهم ، وما اذا كانت من نوع التشطيبات الخارجية المحظور اجراؤها الا بعد الحصول على ترخيص بذلك ، أم أنها من نوع التشطيبات الداخلية التى لا يستلزم القانون لاجرائها الحصول على ترخيص بذلك . كذلك تملك المحكمة الجنائية من تلقاء نفسها ندب خبير فى الدعوى دون طلب المتهم تحقيقا لوجه العدالة .

(٣٠) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٣١٢ .

(٣١) راجع النشرة الشهرية العدد الثالث ( مارس سنة ١٩٧٨ ) ص ١٠٤٢ .

## (٢٢٣) ٥ - الدفع بعدم مسئولية المتهم لعدم تعلق الحفر بالأساسات :

تنص المادة ٩ من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« (١) اذا مضت سنة واحدة على منح ترخيص ، دون أن يشرع صاحب الشأن في تنفيذ الأعمال المرخص بها ، وجب عليه تجديد الترخيص . ويكون التجديد لمدة سنة واحدة فقط ، تبدأ من انقضاء السنة الأولى - ويتبع في تقديم طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام التي تبينها اللائحة التنفيذية .

(٢) وفي تطبيق حكم هذه المادة ، لا يعتبر شروعا في التنفيذ اتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات ، .

ويبين من هذه المادة انه يمكن تعريف أعمال حفر الأساسات بأنها الأعمال التي تعنى إزالة ما هو قائم تحت سطح الأرض . ويقترّب الحفر بهذا المعنى من الهدم الذي يعنى إزالة المبنى القائم فوق سطح الأرض . ولعل السبب في عدم اشارة المشرع الى أعمال الحفر بجانب أعمال الهدم ، أن أعمال الحفر لا تتم لذاتها أى الحفر لمجرد الحفر ، وانما تتم تنفيذا لأى عمل من الأعمال التي تشملها المجموعة الثالثة من أعمال البناء ، وهى التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم ، وبالتالي ينسحب الترخيص الصادر بشأنها على أعمال الحفر .

وتختلف أنواع الأساسات التي تتعلق بالمباني المحظور اجراؤها الا بعد الحصول على ترخيص بذلك : مثل الأساسات العادية ، والأساسات المسلحة ، والأساسات الطوب أو الصلب أو الخشب . ومثل الأساسات المستمرة أو المنفصلة أو المتصلة أو الميكانيكية أو غيرها .

وتختلف طريقة حفر الأساسات التي تتعلق بالمباني المحظور اجراؤها الا بعد الحصول على ترخيص بذلك : مثل الحفر باليد والمناولة باليد أو بالحبل والغلق والجردل ، أو الحفر بواسطة مزلقان أو مدرج داخل الحفر ، أو الحفر بالحزام الآلى المتحرك أو بالجرارات ذات الجنزير أو العجل الكاوتشوك أو البلدوزر وغيرها(٣٢) .

ويجد الدفع بعدم مسئولية المتهم لعدم تعلق الحفر بالأساسات مجالا له في التطبيق في الحالة التي يحرر فيها مهندس التنظيم المختص بالحفر بصفته مأمورا للضبط القضائي محضر جمع الاستدلالات على أساس أن أعمال الحفر الجارية إجراؤها هي من نوع أعمال الحفر المتعلقة بالأساسات بالمعنى السالف ، التي لا يجوز إجراؤها الا بعد الحصول على ترخيص بذلك (٣٣) .

عندئذ يستطيع المتهم نفى التهمة عن نفسه عن طريق الدفع بعدم مسئوليته الجنائية لعدم تعلق الحفر محل الاتهام بالأساسات بالمعنى السالف المحظور إجراؤها الا بعد الحصول على ترخيص بذلك . وانما يتعلق الحفر بأغراض أخرى لا يستلزم قانون المباني لأجرائها الحصول على ترخيص بذلك ، مثل : الحفر للتطهير والازالة ، والحفر لتحقيق مناسيب أو ميول أو تسوية ، والحفر لتوسيع جزء من الموقع لبدروم أو حمام سباحة أو لأي غرض تصميمي يقتضي عمل مناسب عميقة . ويطلب من المحكمة تحقيق دفاعه عن طريق ندب خبير في الدعوى ، تكون مأموريته الانتقال الى العين محل الاتهام لمعاينتها على الطبيعة ، وبيان ماهية أعمال الحفر التي أجراها المتهم ، وما اذا كانت من نوع الحفر المحظور إجراؤها الا بعد الحصول على ترخيص بذلك ، أم أنها من نوع الحفر الذي لا يستلزم القانون لأجرائه الحصول على ترخيص بذلك . كذلك تملك المحكمة الجنائية من تلقاء نفسها تدب خبير في الدعوى دون طلب من المتهم تحقيقا لوجه العدالة .

## المبحث الخامس دفوع أخرى

### (٢٢٤) تمهيد :

قسمنا الدفوع الجنائية في المباني الى خمسة أنواع هي : عدم الاختصاص ، انقضاء الدعوى ، موانع المسؤولية ، نفي التهمة ، دفوع أخرى . .

وتكلمنا في المبحث الأول عن النوع الأول وهو الدفوع المتعلقة بعدم الاختصاص في المباني ، وهذه الدفوع أربعة هي : الدفع بعدم الاختصاص الولائي ، الدفع بعدم الاختصاص النوعي ، الدفع بعدم الاختصاص المحلي أو المكاني ، اندفع بعدم الاختصاص الشخصي ، وذلك على التفصيل السالف . . .

وتكلمنا في المبحث الثاني عن النوع الثاني وهو الدفوع المتعلقة بانقضاء الدعوى في المباني ، وهذه الدفوع ثلاثة هي : الدفع بانقضاء الدعوى بوفاة المتهم ، الدفع بانقضاء الدعوى بمضى المدة ، الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، وذلك على النحو السالف . . .

وتكلمنا في المبحث الثالث عن النوع الثالث وهو الدفوع المتعلقة بموانع المسؤولية في المباني ، وهذه الدفوع اثنان هما : الدفع بعدم مسؤولية الجاني لتوافر حالة الضرورة ، والدفع بعدم مسؤولية الجاني للجنون والعاهة العقلية ، وذلك على النحو السالف . . .

وتكلمنا في المبحث الرابع عن النوع الرابع وهو الدفوع المتعلقة بنفي التهمة ، وهذه الدفوع خمسة هي : الدفع بانقطاع صلة المتهم بالواقعة الجنائية أو بارتكاب شخص آخر غير المتهم للجريمة ، الدفع بعدم جواز الازالة أو التصحيح لعدم مخالفة الاشتراطات القانونية في المبنى ، الدفع ببطلان محضر جمع الاستدلالات في المباني ، الدفع بعدم مسؤولية المتهم لكون التشطيبات داخلية ، الدفع بعدم مسؤولية المتهم لعدم تعلق الحفر بالأساسات ، وذلك على النحو السالف . . .

ونتكلم في المبحث الخامس عن النوع الخامس وهو الدفوع الأخرى ،

وهي أربعة : الدفع بتطبيق القانون الأصلح للمتهم ، الدفع بتوافر العذر المخفف لصغر سن المتهم ، الدفع بوقف الدعوى الى حين الفصل في مسألة فرعية أو في دعوى أخرى في المباني ، الدفع بعدم جواز أن يضار المتهم بناء على الاستئناف المرفوع منه وحده .

وسوف نتناول شرح كل دفع في بند مستقل على التوالى . . .

## (٢٢٥) ١ - الدفع بتطبيق القانون الأصلح للمتهم :

تنص المادة ٥ من قانون العقوبات على أن :

« (١) يعاقب على الجرائم بمقتضى القانون المعمول به وقت ارتكابها .  
(٢) ومع هذا اذا صدر بعد وقوع الفعل ، وقبل الحكم فيه نهائيا ، قانون أصلح للمتهم ، فهو الذى يتبع دون غيره .

(٣) واذا صدر قانون بعد حكم نهائى ، يجعل الفعل الذى حكم على المجرم من أجله ، غير معاقب عليه ، يوقف تنفيذ الحكم وتنتهى آثاره الجنائية .

(٤) غير أنه فى حالة قيام اجراءات الدعوى ، أو صدور حكم بالادانة فيها ، وكان ذلك عن فعل وقع مخالفا لقانون ينهى عن ارتكابه فى فترة محددة ، فان انتهاء هذه الفترة لا يحول دون السير فى الدعوى ، أو تنفيذ العقوبات المحكوم بها » .

ويبين من هذه المادة أنه يمكن تعريف القانون الأصلح للمتهم ، بأنه القانون الذى ينشئ للمتهم مركزا أو وضعاً يكون أصلح له من القانون القديم ، وشرط تطبيق هذا القانون الأصلح هو أن يكون قد صدر قبل الحكم نهائيا على المتهم . واذا كانت الواقعة قد جرت فى ظل قانون معين ، قبل سريان قانون مشدد ، فانها تظل محكومة بالعقوبة المقررة فى القانون الأول ، قبل تعديلها بالقانون الثانى . ويحق لمحكمة النقض نقض الحكم من تلقاء نفسها ، اذا صدر بعد وقوع الفعل وقبل صدور حكم بات ، قانون يتحقق به معنى القانون الأصلح للمتهم ، فى طعن منظور أمامها .

ويجد الدفع بتطبيق القانون الأصلح للمتهم بعض التطبيقات العملية له فى مجال جرائم المباني ، فى الحالات التى يصدر فيها قانون جديد ينشئ مركزا أو وضعاً يكون أصلح للمتهم من القانون القديم ، وذلك قبل صدور الحكم نهائيا على المتهم .

**- صدور قانون جديد لا يجيز ازالة المباني المخالفة**

**يعتبر قانونا جديدا اصلح للمتهم**

**في حالة الحكم بالازالة طبقا للقانون القديم :**

**وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :**

« متى كانت الجريمة المنسوبة الى المتهم « اقامة بناء على ارض معدة للتقسيم » قد وقعت في ٢٢ يولية سنة ١٩٥١ ، فان خطأ الحكم فيما قضى به من عقوبة الازالة ، يصبح غير ذي موضوع بصدر القانون رقم ٢٥٩ سنة ١٩٥٦ .

ومن ثم افن المحكمة - اذ تجتريء بيان وجه العيب في الحكم المطعون فيه - لا يسعها ازاء صدر القانون المذكور ، الا أن تقضى عملا بنص المادة ٢/٤٢٥ من قانون الاجراءات الجنائية ( المادة ٣٥ من القانون ١٩٥٩/٥٧ حاليا ) بنقض الحكم نقضا جزئيا فيما قضى به من تأييد الحكم بالازالة ، (١) .

**- حق محكمة النقض في نقض الحكم من تلقاء نفسها**

**اذا صدر به الحكم قانون اصلح .**

**لا يؤثم اقامة المبنى قبل الحصول على موافقة**

**لجنة توجيه استثمارات اعمال البناء ( قبل الغائها ) (٢) :**

**وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :**

« اقامة مبنى تزيد قيمته على خمسة آلاف جنيه ، قبل الحصول على موافقة لجنة تنظيم وتوجيه اعمال البناء ، تكون قد أضحت فعلا غير مؤثم بالنسبة لكافة مستويات الاسكان عدا الفاخر ، ويكون القانون الجديد ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه - بهذه المثابة - اصلح للمتهم من هذه الناحية ، متى ثبت ان البناء محل الاتهام ليس من المستوى الفاخر » (٣) .

**- حق محكمة النقض في نقض الحكم من تلقاء نفسها ،**

**بعد صدور قانون التصالح الثاني ١٩٨٤/٥٤ ،**

**وقبل صدور حكم بات في جريمة البناء بدون ترخيص ،**

---

(١) نقض جنائي ١٩٥٨/٥/٦ مجموعة محكمة النقض ٩ - ٢ - ٤٧٨ - ١٢٩ .

(٢) ألغيت بالمادة ١٢ من قانون الاسكان المعدل ١٣٦/١٩٨١ .

(٣) نقض جنائي ١٩٨٢/١٠/١٩ مجموعة محكمة النقض ٣٣ - ٧٧٣ - ١٥٨ .

ليتحقق به معنى القانون الأصلح للمتهم من القانون القديم :

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« لما كانت المادة ٣٥ من القانون ٥٧ لسنة ١٩٥٩ المعدل فى شأن حالات واجراءات الطعن أمام محكمة النقض ، تخول لمحكمة النقض أن تنقض الحكم من تلقاء نفسها ، اذا صدر بعد الحكم المطعون فيه قانون يسرى على واقعة الدعوى . وكان القانون ٥٤ لسنة ١٩٨٤ سالف الذكر يتحقق به معنى القانون الأصلح للمتهم فى حكم المادة الخامسة من قانون العقوبات ، اذ ينشئ للطاعن وضعا أصلا له من القانون الملغى ، بما اشتملت عليه أحكامه من اعفاء عقوبة الغرامة المقررة للجريمة المسندة اليه ، متى كانت الأعمال المخالفة لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه ، اذا ما تحققت موجباته . »

فانه يتعين نقض الحكم المطعون فيه ، حتى تتاح للطاعن فرصة محاكمته من جديد على ضوء أحكام القانون ٥٤ لسنة ١٩٨٤ سالف الذكر « (٤) » .

- اجازة القانون ١٩٨٢/٣ وقف تنفيذ العقوبة ،

ايجاب القانون ١٩٨٣/١١٦ وقف الاجراءات والدعاوى المرفوعة ،

يعتبران اصلح للمتهم من القانون ١٩٦٦/٥٣ ،

وتقتضيان النقض والاحالة لتحقيق ذلك :

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« وحيث انه يبين من الأوراق ان الحكم المطعون فيه قد دان الطاعن بجريمة اقامة بناء على أرض زراعية بغير ترخيص . وقضى بمعاقبته - وفقا للمادة ١٠٧ مكررا (ب) من القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ ، المعدل بالقانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٨ باعتباره القانون الذى يحكم الواقعة لحصولها فى ظل سريان أحكامه - بالحبس مع الشغل لمدة أسبوعين وغرامة مائتى جنيه وازالة أسباب المخالفة . »

لما كان ذلك ، وكانت المادة ١٠٧ مكررا سالفة الذكر قد نصت على أن « يحظر بغير ترخيص من وزارة الزراعة اقامة أية مبان أو منشآت فى

---

(٤) نض جنائى ١٩٨٦/٢/٦ مجموعة محكمة النقض ٩٣٧ - ٢٤٤ - ٥٠ .

الأراضي الزراعية عدا الأراضي التي تقع داخل كردون المدن ، وتلك المخصصة لخدمتها أو مسكنها لملكها . . . .

ونصت المادة ١٠٧ مكررا (ب) على معاقبة من يخالف أحكام هذه المادة بغرامة لا تقل عن مائتي جنيه ولا تزيد على خمسمائة جنيه عن الفدان الواحد موضوع المخالفة أو الجزء منه ، فضلا عن الحكم بالازالة على نفقة المخالف . كما حظرت الأمر بوقف تنفيذ العقوبة .

واذ كان قانون التخطيط العمراني الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ، والمعمول به من اليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ ٢٥ فبراير سنة ١٩٨٢ ، قد استثنى في المادة الثانية من مواد إصداره بعض الحالات من الحظر الذي فرضه على إقامة المباني في الأراضي الزراعية . كما أنه ضمن الفقرة الثانية من المادة ٦٧ منه العقاب المقرر لجريمة البناء على الأراضي الزراعية بدون ترخيص ، فقد خلا من النص على حظر وقف تنفيذ العقوبة ، الأمر الذي يفيد جواز الأمر بذلك .

لما كان ذلك ، وكان القانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣ بتعديل قانون الزراعة الرقيم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ ، قد صدر وعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية في ١١ من أغسطس سنة ١٩٨٣ ، ونص في المادة ١٥٢ منه على استثناء حالات معينة من الحظر المقرر على إقامة المباني في الأراضي الزراعية . كما نص في الفقرة الأخيرة من المادة ١٥٦ منه على أن « توقف الاجراءات والدعاوى المرفوعة على من أقاموا بناء على الأرض الزراعية في القرى ، قبل تحديد الحيز العمراني لها ، بالمخالفة لحكم المادة الثانية من القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ بإصدار قانون التخطيط العمراني ، اذا كانت المباني داخلية في نطاق الحيز العمراني للقرية » .

لما كان ذلك ، وكان الأصل المقرر في القانون على مقتضى الفقرة الأولى من المادة الخامسة من قانون العقوبات ، هو أن يعاقب على الجرائم بمقتضى القانون المعمول به وقت ارتكابها ، الا ان عجز تلك الفقرة ينص على انه : « ومع هذا اذا صدر بعد وقوع الفعل وقبل الحكم فيه نهائيا ، قانون أصلح للمتهم ، فهو الذي يتبع دون غيره » . وكانت الفقرة الثانية من المادة ٣٥ من قانون حالات واجراءات الطعن أمام محكمة النقض الصادر بالقانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٥٩ تخول هذه المحكمة - محكمة النقض - أن تنقض الحكم لمصلحة المتهم من تلقاء نفسها ، اذا صدر بعد وقوع الفعل وقبل الفصل في الدعوى بحكم بات ، قانون أصلح للمتهم .

واذ كان كل من القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ و ١١٦ لسنة ١٩٨٣ الصادران بعد الحكم المطعون فيه ، بما أوردها من استثناءات ، وما اشتمل عليه الأول من اجازة وقف تنفيذ العقوبة ، وما أوجبه الثاني من وقف الاجراءات والدعاوى المرفوعة ، اذا ما تحققت موجبات ذلك ، يتحقق به معنى القانون الأصلح للمتهم - الطاعن - فى حكم المادة الخامسة من قانون العقوبات ، اذ أنشأ له مركزا قانونيا أصلح ، بما تضمنه كلا القانونين من استثناءات من الحظر اذا ما تحققت موجباته ، فانه يتعين نقض الحكم المطعون فيه .

لما كان ما تقدم ، وكان البحث فى مدى توافر شروط انطباق كل من القانونين سالفى الذكر ، يقتضى تحقيقا موضوعيا تنحسر عنه وظيفة محكمة النقض ، فانه يتعين أن يكون النقض مقرونا بالاحالة ، وذلك دون حاجة للبحث فيما يثيره الطاعن فى أسباب طعنه « (٥) » .

#### كذلك تقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« لما كان ذلك ، وكان البين من مطالعة الأوراق ، ان محكمة جنح أبو حمص الجزئية ، قد قضت بحبس الطاعن سنة مع الشغل ، وتغريمه مائتى جنيه عن كل فدان أو كسوره . ثم قضت محكمة الاعادة بتعديل الحكم المستأنف بحبس الطاعن ستة أشهر مع الشغل ، وتغريمه عشرة آلاف جنيه ، مع ايقاف تنفيذ عقوبة الحبس لمدة ثلاث سنوات ، تأسيسا على أن القانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣ أصلح للمتهم .

لما كان ذلك ، وكان القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ المعدل بالقانونين رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٣ ، ورقم ٥٩ لسنة ١٩٧٨ - الذى يحكم الواقعة - يعاقب بالحبس ، والغرامة التى لا تزيد على خمسمائة جنيه عن كل فدان أو جزء من الفدان ، كل من جرف أرضا زراعية . كما حظر على القاضى ايقاف تنفيذ العقوبة بشقيها . ثم صدر القانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣ - قبل صدور حكم نهائى فى الواقعة - فزاد من عقوبة الغرامة الى حد أدنى عشرة آلاف جنيه ، وحظر ايقاف تنفيذ عقوبة الغرامة فقط .

وكانت واقعة الدعوى قد جرت قبل سريان أحكام القانون رقم ١١٦

(٥) نقض جنائى ١٩٨٤/١١/٢٧ طعن ٩٨٨ لسنة ٥٤ قضائية .

- الموسوعة الذهبية - الاصدار الجنائى - ملحق رقم (٣) ص ٧٨٩ .

للسنة ١٩٨٣ ، فقامها تظلي محكومة بالغرامة المقررة فى القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ ، المعدل بالقانونين رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٣ ، ورقم ٥٩ لسنة ١٩٧٨ باعتبارها الأصلح للطامن . كما ان الطاعن يفيد مما أجازة القانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣ من إيقاف تنفيذ عقوبة الحبس ، وذلك بالتطبيق لأحكام المادة الخامسة من قانون العقوبات . وكان الحكم المطعون فيه قد زاد من عقوبة الغرامة ، فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

لما كان ذلك ، وكان العيب الذى شاب الحكم مقصورا على الخطأ فى تطبيق القانون ، فانه يتعين حسب القاعدة الأصلية المنصوص عليها المادة ٣٥ من القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٥٩ بشأن حالات واجراءات الطعن أمام محكمة النقض ، أن تصحح هذه المحكمة الخطأ ، وتحكم بمقتضى القانون بجعل عقوبة الغرامة المقررة بها خمسمائة جنيه عن مساحة الأرض موضوع الجريمة ، مالتى تقل عن الفدان إلا أنه ازاء قضاء الحكم الابتدائى بتغريم الطاعن مائتى جنيه ، فلا مناص من تصحيح الحكم بالنزول بعقوبة الغرامة الى هذا القدر المقررى به ، حتى لا يضر الطاعن باستئنافه ، وتأيدته فيما عدا ذلك ، (٦) .

## (٢٢٦) ٢ - المدفع يتوافر العذر لصغر سن المتهم :

تنص المادة ١٥ من قانون الأحداث ١٩٧٤/٣١ على أنه :

« (١) اذا ارتكب الحدث الذى تزيد سنه على خمس عشرة سنة ولا تجاوز ثمانى عشرة سنة ، جريمة عقوبتها الاعدام أو الأشغال الشاقة المؤبدة ، يحكم عليه بالسجن مدة لا تقل عن عشرة سنوات . واذا كانت العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة يحكم بالسجن . »

(٢) واذا كانت الجناية عقوبتها الأشغال الشاقة المؤقتة أو السجن ، تبدل هذه العقوبة بعقوبة الحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر . واذا كانت عقوبتها السجن تبدل العقوبة بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر . وفى جميع الأحوال لا تزيد على ثلث الحد الأقصى للعقوبة المقررة للجريمة . ويجوز للمحكمة بدلا من الحكم على الحدث باحدى هذه العقوبات أن تحكم بإيداعه احدى مؤسسات الرعاية الاجتماعية مدة لا تقل عن سنة طبقا لأحكام هذا القانون .

(٦) نقض جنائى ١٩٩٠/١٠/٢٩ طعن ٨٠٥٠ لسنة ٥٨ قضائية .

٣ الموسوعة الذهبية - الاصدار الجنائى - ملحق رقم (٦) ص ٥٧٨ .

(٣) أما اذا ارتكب الحدث جنحة يجوز الحكم فيها بالحبس ، فالمحكمة بدلا من الحكم بالعقوبة المقررة لها ، أن تحكم عليه بأحد التدبيرين الخامس أو السادس المنصوص عليهما في المادة ٧ من هذا القانون .

وتنص المادة ٧ من ذات القانون على أنه :

« فيما عدا المصادرة واغلاق المحل ، لا يجوز أن يحكم على الحدث الذي لا تجاوز سنه خمس عشرة سنة ويرتكب جريمة ، أية عقوبة أو تدبير مما نص عليه في قانون العقوبات ، وانما يحكم عليه بإحدى التدابير الآتية :

- (١) التوبيخ .
- (٢) التسليم .
- (٣) الالحاق بالتدريب المهني .
- (٤) الالتزام بواجبات معينة .
- (٥) الاختبار القضائي .
- (٦) الايداع في احدى مؤسسات الرعاية الاجتماعية .
- (٧) الايداع في احدى المستشفيات المتخصصة .

ويبين من هاتين المادتين ان الدفع بتوافر العذر لصغر سن المتهم يقتضى التفرقة بين مرحلتين من المراحل العمرية للحدث ، المرحلة العمرية الأولى هي التي لا يجاوز فيها الحدث الخامسة عشرة ، ففي هذه المرحلة لا يجوز أن توقع عليه أية عقوبة أو تدبير مما نص عليه في قانون العقوبات ، وانما يتخذ في شأنه أحد تدابير الدفاع الاجتماعي المنصوص عليها في المادة ٧ من قانون الأحداث ١٩٧٤/٣١ وهي التوبيخ ، التسليم للوالدين ، الالحاق بالتدريب المهني ، الالتزام بواجبات معينة ، الاختبار القضائي (٦ مكررا) ، الايداع في احدى مؤسسات الرعاية الاجتماعية ، الايداع في احدى المستشفيات المتخصصة .

**والمرحلة العمرية الثانية هي التي يجاوز فيها الحدث الخامسة عشرة ولا يجاوز الثامنة عشرة ، ففي هذه المرحلة يلعب صغر السفن دورا في تخفيف العقوبات الأصلية المقيدة للحرية المقررة للجناية التي يرتكبها الحدث على النحو الآتي :** من الاعدام أو الأشغال الشاقة المؤبدة الى السجن مدة لا تقل عن عشر سنوات ، من الأشغال الشاقة المؤقتة الى السجن ، من الأشغال الشاقة المؤقتة أو السجن الى الحبس مدة لا تقل عن ستة شهور ، من السجن

---

(٦ مكررا) راجع المؤلف في « الاختبار القضائي » - أحد تدابير الدفاع الاجتماعي - رسالة دكتوراه من جامعة الاسكندرية في ١٩٧٩/٩/٢١ بتدبير « جيد جدا » .

إلى الحبس لمدة لا تقل عن ثلاثة شهور ، وفي جميع الأحوال لا تزيد العقوبة عن ثلث الحد الأقصى المقرر للجريمة المرتكبة . وأخيرا يجوز بدلا من الحكم على الحدث بأحدى العقوبات الأصلية المقيدة للحرية ، أى تحكم بإيداعه إحدى مؤسسات الرعاية الاجتماعية مدة لا تقل عن سنة طبقا لأحكام قانون الأحداث .

أما إذا ارتكب الحدث **جنحة** يجوز الحكم فيها بالحبس ، فللمحكمة بدلا من الحكم بالعقوبة الأصلية المقررة لها ، أن تحكم عليه بأحد التدابيرين الخامس أو السادس المنصوص عليهما فى المادة ٧ من قانون الأحداث ، أى الإيداع فى إحدى مؤسسات الرعاية الاجتماعية ، أو الإيداع فى إحدى المستشفيات المتخصصة (٧) .

ويلاحظ ان العبرة فى تقدير سن الحدث فى باب المجرمين الأحداث **هى بمقدارها وقت ارتكاب الجريمة** ، لا وقت الحكم فيها (٨) . ولذلك يجب على محكمة الأحداث استظهار السن فى هذه الحالة ركونا الى الأوراق الرسمية قبل غيرها (٩) ، وتطبيقا لذلك يجوز الاعتداد فى تقدير سن الحدث بالبطاقة الشخصية باعتبارها ورقة رسمية ، ولا على المحكمة ان هى ركنت اليها فى اثبات سن الطاعن ، خضوعا لحكم المادة ٣٢ من قانون الأحداث ١٩٧٤/٣٠ (١٠) ، وعند عدم وجود البطاقة الشخصية فيكون تقدير سن الحدث بواسطة خبير (١١) .

كذلك يلاحظ ان الدفع لعذر لصغر سن المتهم هو دفع من النظام العام ، وبالتالي يخضع خصائص الدفوع المتعلقة بالنظام العام ، وهى جواز الدفع به فى أية حالة تكون عليها الدعوى ولو لأول مرة أمام محكمة النقض ،

---

(٧) راجع تقرير اللجنة المشتركة من اللجنة التشريعية ومكتب لجنة الرعاية الاجتماعية والصحية والشباب بمجلس الشعب عن مشروع قانون الأحداث ١٩٧٤/٣١ - النشرة التشريعية العدد الخامس ( مايو سنة ١٩٧٤ ) ص ٢٢٥٨ .

- (٨) نقض جنائى ١٩٧٣/٦/٢٥ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ٢ - ٧٩٠ - ١٦٥ .
- نقض جنائى ١٩٤٧/١١/١١ مجموعة القواعد القانونية ٢ - ١٠٠٤ - ١ .
- (٩) نقض جنائى ١٩٧٤/٦/٣ مجموعة محكمة النقض ٢٥ - ٥٣٩ - ١١٦ .
- (١٠) نقض جنائى ١٩٧٨/٤/٢٤ مجموعة محكمة النقض ٢٩ - ٤٥١ - ١٠٢ .
- نقض جنائى ١٩٧٧/٤/٣ مجموعة محكمة النقض ٢٨ - ٤٤٦ - ٩٢ .
- (١١) نقض جنائى ١٩٩٣/٣/٢١ طعن ٢٩٢٢ لسنة ٦٢ قضائية .
- نقض جنائى ١٩٨٦/١٢/٩ مجموعة محكمة النقض ٣٧ - ١٠١٢ - ١٩٤ .
- نقض جنائى ١٩٧٢/٧/٢٣ مجموعة محكمة النقض ٢٧ - ٥١٦ - ١١٥ .

ويجوز لكل ذى شأن التمسك به : الحدث المتهم والنيابة العامة ، وللقاضى أن يثيرة من تلقاء نفسه ولو عارض أطراف الدعوى ، وذلك على النحو الذى رأيناه عند الكلام عن الدفع بانقضاء الدعوى بمضى المدة (١٢) .

### وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« من المقرر أن مؤدى قواعد الاختصاص فى المواد الجنائية من حيث أشخاص المتهمين من النظام العام ، ويجوز اثارة الدفع بمخالفتها لأول مرة أمام محكمة النقض ، أو تقضى هى فيه من تلقاء نفسها بدون طلب ، متى كان ذلك لمصلحة المحكوم عليه ، وكانت عناصر المخالفة ثابتة بالحكم » (١٣) .

### تطبيق الدفع فى مجال قانون المباني :

الدفع بتوافر العذر لصغر سن المتهم من المتصور أن يجد تطبيقاً له فى مجال قانون المباني فى الحالة التى يتم فيها انشاء أو إقامة أو اجراء أى عمل من الأعمال الداخلة فى أية مجموعة من مجموعات أعمال البناء الأربع المحظور اقامتها بدون ترخيص وهى : انشاء المباني الجديدة ، أو إقامة الأعمال ، أو أعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم ، أو التشطيبات الخارجية ، وذلك بالمعنى الذى رأيناه عند تعريف العنصر الأول من عناصر الركن المادى لجريمة البناء بدون ترخيص ، وذلك لحساب أو لمصلحة المتهم الحدث الذى لم يتجاوز سنه ١٨ سنة ، طبقاً للزيادة ٧ من قانون الأحداث ١٩٧٤/٣١ .

### (٢٢٧) ٣ - الدفع بوقف الدعوى الى حين الفصل فى مسألة

#### فرعية أو فى دعوى أخرى فى المباني :

تنص المادة ٢٢٢ من قانون الاجراءات الجنائية على أنه :

« اذا كان الحكم فى الدعوى الجنائية ، يتوقف على نتيجة الفصل فى دعوى جنائية أخرى ، وجب وقف الأولى حتى يتم الفصل فى الثانية » .

وتنص المادة ٢٢٣ من ذات القانون على أنه :

---

(١٢) راجع البند ٢١٣ ص ٥٨٣ .

(١٣) نقض جنائى ١٩٧٣/٦/٢٥ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ٢ - ٧٩٠ - ١٦٥ .

« (١) اذا كان الحكم فى الدعوى الجنائية يتوقف على الفصل فى مسألة من مسائل الأحوال الشخصية ، جاز للمحكمة الجنائية أن توقف الدعوى ، وتحدد للمتهم أو للمدعى بالحقوق المدنية أو المجنى عليه حسب الأحوال ، أجلا لرفع المسألة المذكورة الى الجهة ذات الاختصاص .  
(٢) ولا يمنع وقف الدعوى من اتخاذ الاجراءات أو التحفظات الضرورية أو المستعجلة » .

#### وتنص المادة ٢٢٤ من ذات القانون على أنه :

« (١) اذا انقضى الأجل المشار اليه فى المادة السابقة ، ولم ترفع الدعوى الى الجهة ذات الاختصاص ، يجوز للمحكمة أن تصرف النظر عن وقف الدعوى وتفصل فيها .  
(٢) كما يجوز لها أن تحدد للخصم أجلا آخر ، اذا رأت ان هناك أسبابا مقبولة تبرر ذلك » .

#### وتنص المادة ٢٢٥ من ذات القانون على أنه :

« تتبع المحاكم الجنائية فى المسائل غير الجنائية ، التى تفصل فيها تبعا للدعوى الجنائية ، طرق الاثبات المقررة فى القانون الخاص بتلك المسائل » .  
ويبين من هذه المواد ان الدفع بوقف الدعوى الجنائية أمام المحكمة الجنائية الى حين الفصل فى مسألة فرعية أو فى دعوى أخرى يقوم على أساس حرية القاضى الجنائى فى تكوين عقيدته من كافة الأدلة المطروحة عليه ، ما لم يقيد به القانون بدليل معين ( المادة ٣٠٢ اجراءات جنائية ) . وبالتالي فله الفصل فى جميع المسائل الفرعية التى يتوقف عليها الفصل فى الدعوى الجنائية ، دون انتظار لما عساه يصدر فيها من أحكام من أية جهة أخرى .

#### وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« حرية القاضى الجنائى فى تكوين عقيدته من كافة الأدلة المطروحة عليه ، ما لم يقيد به القانون بدليل معين ( المادة ٣٠٢ اجراءات جنائية ) .  
له الفصل فى جميع المسائل التى يتوقف عليها الفصل فى الدعوى الجنائية ، دون انتظار لما عساه يصدر فيها من أحكام من أية جهة أخرى » (١٤) .

أما إذا كانت المسألة الفرعية - ابتى يتوقف عليها الفصل فى الدعوى الجنائية - تدخل فى الاختصاص الولائى لجهة قضائية أخرى مثل القضاء الإدارى ، فإنه من المقرر قانوناً أنه ليس للمحاكم الجنائية تأويل الأمر الإدارى أو وقف تنفيذه . فإذا عرضت للمحكمة - أثناء نظرها الدعوى مسألة من اختصاص القضاء الإدارى ، يتوقف الفصل فى الدعوى على الفصل فيها - يتعين عليها أن توقف الدعوى حتى يفصل فى هذه المسألة من الجهة المختصة .

#### وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« من المقرر أنه ليس للمحاكم الجنائية تأويل الأمر الإدارى أو وقف تنفيذه فإذا عرضت للمحكمة أثناء نظرها الدعوى مسألة من اختصاص القضاء الإدارى ، يتوقف الفصل فى الدعوى على الفصل فيها ، يتعين عليها أن توقف الدعوى حتى يفصل فى هذه المسألة من الجهة المختصة . » (١٥) .

#### - شروط الدفع بوقف الدعوى الى حين الفصل فى مسألة أخرى :

يشترط فى الدفع بوقف الدعوى الى حين الفصل فى مسألة أخرى أو فى دعوى أخرى فى المبانى شرطان : الشرط الأول : أن يكون الدفع جدياً غير مقصود به مجرد المماطلة أو التسويف . والشرط الثانى : أن تكون المسؤولية الجنائية متوقفة على نتيجة الفصل فى المسألة المدعى بها . فإذا رأت المحكمة الجنائية أن المسؤولية الجنائية قائمة على كل حال فلا محل للايقاف ، إذ يكون الدفع فى هذه الحالة ظاهر البطلان .

#### وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« ... من المقرر أيضاً أنه يشترط فى الدفع بطلب الايقاف الى حين الفصل فى مسألة فرعية ، أن يكون جدياً غير مقصود به مجرد المماطلة والتسويف ، وأن تكون المسؤولية متوقفة على نتيجة الفصل فى المسألة المدعى بها . »

لما كان ذلك ، وكان الطاعن - فضلاً عن أنه لم يقدم أى دليل للمحكمة على إقامة الطعن المشار اليه أمام القضاء الإدارى - فإن البين من مساق دفاعه ودلالة مستنداته ، أنه يوجه طعنه المذكور الى قرار الهدم الصادر من السلطة

القائمة على أعمال التنظيم ، بعد أن أقام الطاعن البناء خارج خط التنظيم ، مما لا يتعلق بأمر مسئوليته عن أعمال الهدم التي أسندت إليه ، والسابقة على صدور قرار الهدم المطعون عليه من جانبه أمام القضاء الإداري ، وهو ما كشف عنه تقرير الحبير . هذا بالإضافة الى ان الطاعن قال بلسان محاميه ، أن مصير الطعن المقام منه أمام جهة القضاء الإداري كان الرفض ، مما يدل على عدم جديته .

واذ انتهت المحكمة - بحكمها المطعون فيه - الى ادانة الطاعن عن التهم المسندة اليه ، فانها تكون قد ارتأت ضمنا عدم وقف سير الدعوى الجنائية ، لاستصدار حكم من جهة القضاء الإداري ملتزمة تطبيق القانون الصحيح .

واذ كان ما تقدم ، فان الدفع الذي أبداه المدافع عن الطاعن بوجوب وقف الدعوى ، يكون دفعا ظاهرا البطلان ، فلا تثريب على المحكمة ان سكنت عنه ايرادا وردا عليه ، (١٦) .

- ويلاحظ أن تقدير جدية الدفع بالايقاف هو امر موضوعي ، تفصل فيه محكمة الموضوع ، لبيان ما اذا كانت حقيقة الدفع تستوجب وقف الدعوى ، أو انه دفع لا يؤيده الظاهر ، وانه قصد به عرقلة السير في الدعوى وتأخير الفصل فيها .

#### وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« المادة ٢٢٢ من قانون الاجراءات الجنائية ، وان أوجبت وقف الدعوى الجنائية ، اذا كان الحكم فيها يتوقف على نتيجة الفصل في دعوى جنائية أخرى ، الا انها لم تقيّد المحكمة في تقدير جدية الدفع بالايقاف ، وما اذا كان يستوجب وقف الدعوى ، أو انه دفع لا يؤيده الظاهر ، قصد به عرقلة السير في الدعوى وتأخير الفصل فيها ، (١٧) .

#### كذلك تقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« متى كان الثابت من مطالعة محضر جلسة المحاكمة ، ان المدافع عن الطاعنين ، وان استهل مرافحته بطلب سماع شهود الاثبات ومناقشتهم ، الا أنه عاد وتنازل عن طلبه ، بعد أن أطلعت المحكمة على ما جاء بالأوراق

(١٦) نقض جنائي ١٩٧٧/٣/٢٨ مجموعة محكمة النقض ٢٨ - ٤٢١ - ٨٨ .

(١٧) نقض جنائي ١٩٦٦/٤/١٩ مجموعة محكمة النقض ١٧ - ٢ - ٤٦٠ - ٨٨ .

من عدم الاستدلال عليهم . ثم ترفع في موضوع الدعوى طالبا الحكم ببراءة الطاعنين ، ومن ثم فليس له من بعد أن ينعى على المحكمة قعودها عن سماع هؤلاء الشهود ، لما هو مقرر من أن للمحكمة أن تستغنى عن سماع شهود الاثبات ، اذا ما قبل المتهم أو المدافع عنه ذلك صراحة أو ضمنا ، دون أن يحول عدم سماعهم أمامها من أن تعتمد في حكمها على أقوالهم التي أدلوا بها في التحقيقات ، ما دامت هذه الأقوال مطروحة على بساط البحث .

لما كان ذلك ، وكانت المادة ٢٢٢ من قانون الاجراءات الجنائية وان أوجبت وقف الدعوى الجنائية ، اذا كان الحكم فيها يتوقف على نتيجة الفصل في دعوى جنائية أخرى ، الا أنها لم تقيد حق المحكمة في تقدير جدية الدفع بالايقاف ، وما اذا كان يستوجب وقف الدعوى ، أو انه دفع لا يؤيده الظاهر قصد به عرقلة السير في الدعوى وتأخير الفصل فيها .

وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى عدم جدية الدفع ، ودل على ذلك بقوله « ان الحكم الذي سيصدر في الدعوى الجنائية الأخرى لا يقيد المحكمة ، ولا يحوز قوة الشيء المحكوم فيه ، في خصوصية الجناية الماثلة لاختلاف أطرافها » ، وهو تدليل سائغ ، ومن ثم فان ما ينعاه الطاعنان لذلك يكون غير سديد « (١٨) » .

- كذلك يلاحظ ان الدفع بالايقاف هو دفع جوهري ، وبالتالي يخضع لخصائص الدفع الجوهري ، وهي التزام المحكمة بالرد عليه قبولاً أو رفضاً ، بالرد المدعم بالدليل ، فان أغفلت ذلك كان حكمها قاصر التسبيب ، وذلك على النحو الذي رأيناه عند الكلام عن الدفع بانقضاء الدعوى بمضى المدة (١٩) .

#### وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« لما كان دفاع الطاعن الذي تمسك به وأصر عليه في ختام مرافعته أمام كل من درجتي التقاضي ، بطلب ندب خبير هندسي لمعاينة المنزل محل الاتهام ، للتحقق من مدى صحة ما أورده محرر المحضر بشأنه من مخالفته للأوضاع القانونية ، يعد في صورة هذه الدعوى دفاعاً جوهرياً ، اذ يترتب عليه - لو صح - تغير وجه الرأي فيها . فقد كان لزاماً على المحكمة أن

(١٨) نقض جنائي ١٩٨٠/٣/١٩ مجموعة محكمة النقض ٣١ - ٤٢٩ - ٧٨ .

(١٩) راجع البند ٢١٣ ص ٥٨٣ .

تحققه ، بلوغا الى غاية الأمر فيه ، أو ترد عليه بأسباب سائغة تؤدي الى اطراحه .

أما وهي لم تفعل ، مكتفية في حكمها المطعون فيه ، بتأييد الحكم المستأنف لأسبابه القائمة على أقوال مهندس التنظيم - محرر المحضر - مع أن هذه الأقوال التي عول عليها الحكم المستأنف في قضائه ، هي بذاتها التي يجحدها الطاعن ، وينصب عليها دفاعه بطلبه هذا ، بغية اظهار وجه الحق فيه وبيان مدى مطابقتها للواقع . فان الحكم المطعون فيه يكون مشوبا بما يعيبه ويستوجب نقضه والاحالة ، (٢٠) .

**- ويلاحظ أن قواعد الاثبات في المواد الجنائية ليست من النظام العام ، بخلاف قواعد الاثبات في المواد المدنية فانها من النظام العام .** وترجع هذه التفرقة الى أن الاثبات الجنائي حر ، أما الاثبات المدني فهو مقيد . فالأصل في المحاكمات الجنائية ان العبرة في الاثبات هي باقتناع القاضي ، بناء على التحقيقات التي يجريها بنفسه واطمئنانه الى الأدلة التي عول عليها في قضائه بادانة المتهم أو براءته ، الا اذا قيده القانون بدليل معين .

أما اثبات المسائل الفرعية المدنية التي يتوقف عليها الفصل في الدعوى الجنائية ، فان القاضي الجنائي يتعين عليه الالتزام بقواعد الاثبات المقررة في القانون المدني ، مثل اثبات العقود المدنية اذا كانت أساسا للجريمة .

### **وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :**

« الأصل أن مراعاة قواعد الاثبات في المواد الجنائية لاشأن لها بالنظام العام ، فكما يملك الخصم أن يقر بالحق لخصمه ، فيعفيه بذلك من اقامة الدليل عليه ، فانه يجوز له أن يتنازل صراحة أو ضمنا عن حقه في التمسك بالاثبات بالطريق الذي رسمه القانون ، ويقبل منه أى دليل سواء » (٢١) .

### **كذلك تقول محكمة النقض في هذا الصدد :**

« الأصل في المحاكمات الجنائية ، أن العبرة هي باقتناع القاضي بناء

---

(٢٠) نقض جنائي ١٩٧٦/٦/١٤ مجموعة محكمة النقض ٢٧ - ٦٣٩ - ١٤٢ .

- نقض جنائي ١٩٧١/٣/١٥ مجموعة محكمة النقض ٢٢ - ١ - ٢٥٢ - ٦١ .

(٢١) نقض جنائي ١٩٧٥/٥/١١ مجموعة محكمة النقض ٢٦ - ٤١٠ - ٩٤ .

على التحقيقات التي يجريها بنفسه ، واطمئنائه الى الأدلة التي عول عليها في قضائه بادانة المتهم أو براءته ، الا اذا قيده القانون بدليل معين ، كما هو الشأن بالنسبة لاثبات وجود عقد الأمانة ، في جريمة خيانة الأمانة ، حيث يتعين التزام قواعد الاثبات المقررة في القانون المدني . - أما واقعة الاختلاس أى التصرف الذى يأتيه الجانى ، ويشهد على أنه حول حيازته الى حيازة كاملة ، أو نفى هذا الاختلاس ويدخل فيه رد الشئ موضوع عقد الأمانة ، فانها واقعة مادية يجوز اثباتها بكافة طرق الاثبات ، بما فيها البينة رجوعاً الى الأصل وهو مبدأ حرية اقتناع القاضى الجنائى ، (٢٢) .

### (٢٢٨) ٤ - الدفع بعدم جواز أن يضار المتهم ، بناء على الاستئناف المرفوع منه وحده :

تنص المادة ٤١٧/٣ من قانون الاجراءات الجنائية على أنه :

« أما اذا كان الاستئناف مرفوعاً من غير النيابة العامة ، فليس للمحكمة الا أن تؤيد الحكم أو تعدله لمصلحة رافع الاستئناف . ويجوز لها اذا قضت بسقوط الاستئناف أو بعدم قبوله أو بعدم جوازه أو برفضه ، أن تحكم على رافعه بغرامة لا تتجاوز خمسة جنيهاً » .

ويبين من هذه الفقرة ان الدفع بعدم جواز أن يضار المتهم ، بناء على الاستئناف المرفوع منه وحده ، يقوم على أساس عدم الاضرار بالمركز المكتسب من حكم محكمة أول درجة ، اذا كان فى مكنة المتهم المستأنف أن يرتضى ذلك الحكم وهو ما يستأنف الا للحصول على مركز أفضل . ومن الأمور التى تجافى العدالة أن يوصله حكم محكمة ثانى درجة الى مركز أسوأ ، من المركز الذى كان قد أوصله اليه حكم محكمة أول درجة . ومن هنا كان الدفع بعدم جواز أن يضار المتهم ، بناء على الاستئناف المرفوع منه وحده .

ويلاحظ ان الدفع بعدم جواز أن يضار المتهم ، بناء على الاستئناف المرفوع منه وحده ، قد يؤدى الى الحكم بما يخالف القانون ، وذلك فى الفروض التى يكون فيها التطبيق السليم للقانون فيه اساءة للمتهم . ويتحقق ذلك عندما تخطئ محكمة أول درجة فى حكمها ، وتقضى بعقوبة أخف من العقوبة التى ينص عليها القانون للجريمة ، بأن تنزل عن الحد الأدنى المقرر

للجريمة دون سند قانوني ، أو تغفل النص على عقوبة تكميلية وجوبية ، ويستأنف المتهم وحده الحكم . عندئذ تلتزم محكمة ثاني درجة بعدم الاساءة اليه تطبيقا للدفع المذكور ، وعليها اما أن تؤيد الحكم أو تعدله لصالح المتهم ، لكن لا تملك الغاءه (٢٣) .

- ومن التطبيقات العامة لهذا الدفع :

تقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« ومن حيث أنه يبين من الأوراق ، او الدعوى الجنائية أقيمت على المطعون ضدها لمحاكمتها بتهمة الضرب . فقضت محكمة أول درجة حضوريا بحبسها ستة أشهر . ولما استأنفت وحدها هذا الحكم ، قضت المحكمة الاستئنافية حضوريا بعدم اختصاصها بنظر الدعوى ، وبإحالتها للنيابة العامة لأن الواقعة جنائية ، على هدى ما ثبت من التقرير الطبي الشرعى .

لما كان ذلك ، وكان النص فى الفقرة الثالثة من المادة ٤١٧ من قانون الاجراءات الجنائية على أنه « اذا كان الاستئناف مرفوعا من غير النيابة العامة ، فليس للمحكمة الا أن تؤيد الحكم أو تعدله لمصلحة رافع الاستئناف » ، يدل على أنه اذا كان الاستئناف مرفوعا من المتهم وحده دون النيابة العامة ، فليس للمحكمة الاستئنافية أن تحكم بعدم اختصاص محكمة أول درجة بنظر الدعوى ، اذا ما ثبت لها ان الواقعة المرفوعة بها الدعوى فى حقيقتها جنائية ، لما فى ذلك من تسوى لمركز المستأنف ، ولا يكون أمامها فى هذه الحالة الا أن تؤيد الحكم بالادانة الابتدائي أو تعدله لمصلحة المستأنف ، بعد أن حاز قضاؤه الضمنى بالاختصاص قوة الأمر المقضى .

واذا كان الحكم المطعون فيه قد قضى - على خلاف ذلك - بعدم الاختصاص بنظر الدعوى لأن الواقعة جنائية ، فإنه يعد منهايا للخصومة - على خلاف ظاهره - لأنه سوف يقابل حتما بقضاء محكمة الجنايات بعدم اختصاصها بنظر الدعوى فيما لو رفعت اليها ، اذ لا اختصاص بنظرها على مقتضى القانون ، بغض النظر عن حقيقة وصفها ، بعد أن صار هذا الاختصاص معقودا لمحكمة الجناح وحدها ، ومن ثم يكون الطعن بطريق النقض فى الحكم المائل جائزا .

لما كان ذلك ، وكانت النيابة العامة في مجال المصلحة أو الصفة في الطعن ، انما هي خصم عادل ، تختص بمركز قانوني خاص ، بمثابقتها تمثل الصالح العام وتسعى الى تحقيق موجبات القانون من جهة الدعوى الجنائية ، فلها بهذه المثابة أن تطعن في الأحكام ، وان لم يكن لها كسلطة اتهام مصلحة خاصة في الطعن ، بل كانت المصلحة للمحكوم عليه - كما هو الحال في الطعن المائل - ومن ثم فان مصلحتها في هذا الطعن تكون قائمة ، ويكون الطعن - وقد استوفى باقي أوجه الشكل المقرر في القانون مقبولا شكلا .

لما كان ما تقدم ، وكان الحكم المطعون فيه - بما تضمنه قضاؤه سالف الذكر من تسوية لمركز المطعون ضدها في استئنافها - قد خالف القانون ، فإنه يتعين نقضه . واذ كانت هذه المخالفة قد حجبت المحكمة عن نظر موضوع الاستئناف ، فإنه يتعين أن يكون مع النقض الاعادة « (٢٤) » .

- ومن التطبيقات الخاصة بقانون المباني لهذا الدفع :

تقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« لا يصح أن يضار المتهم بناء على الاستئناف المرفوع منه وحده . ولما كانت العقوبة المقررة بها بالحكم الابتدائي ، لم تتضمن الزام المطعون ضده أداء ضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص ، بالنسبة الى جريمة اقامة البناء بدون ترخيص ، على الرغم من وجوب ذلك طبقا لما تقضى به المادة ١٦ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني » .

فانه وقد سكنت النيابة العامة عن استئناف الحكم الصادر من محكمة أول درجة - ما كان يجوز للمحكمة الاستئنافية وقد اتجهت الى ادانة المطعون ضده بتلك الجريمة - أن تصحح هذا الخطأ « (٢٥) » .

- 
- (٢٤) نقض جنائي ١٩٩١/١٠/٢٤ طعن ١٣٤٤٩ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩١/٢/٢٨ طعن ١٧٥٦ لسنة ٥٩ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٩٠/٢/٢٥ طعن ٦٧٥١ لسنة ٥٨ قضائية .
  - نقض جنائي ١٩٨٩/١٢/٢٨ طعن ٤٨٩١ لسنة ٥٨ قضائية .
  - الموسوعة الذهبية - الاصدار الجنائي - ملحق رقم (٦) ص ٣٩٠ و ٤١٠ و ٤٢٢ .
  - نقض جنائي ١٩٨٤/١/١٨ مجموعة محكمة النقض ٣٥ - ٦٢ - ١١ .
  - نقض جنائي ١٩٧١/١٢/٦ مجموعة محكمة النقض ٢٢ - ٣ - ٦٩٧ - ١٦٩ .
  - (٢٥) نقض جنائي ١٩٦٦/١٢/١٣ مجموعة محكمة النقض ١٧ - ٣ - ١٢٥٣ - ٢٤٠ .
  - نقض جنائي ١٩٦٧/٣/٢٧ مجموعة محكمة النقض ١٨ - ١ - ٤٣٩ - ٨٣ .
  - نقض جنائي ١٩٦٧/٣/٢٧ طعن ١٣٩ لسنة ٢٧ قضائية .

**كذلك تقول محكمة النقض في هذا الصدد :**

« لما كان المقرر ان محكمة الموضوع لا تتقيد بالوصف ، الذي تسبغه النيابة العامة ، على الفعل المسند الى المتهم ، ومن واجبها أن تمحص الواقعة المطروحة عليها بجميع كيوفها وأوصافها ، وأن تطبق عليها نصوص القانون تطبيقاً صحيحاً ، وكل ما تلتزم به في هذا النطاق ، ألا تعاقب المتهم عن واقعة غير التي وردت بأمر الاحالة أو طلب التكليف بالحضور .

واذ كان يبين من الحكم المطعون فيه ، أنه ثبت في حق المطعون ضده اقامته بناء على أرض قبل صدور الموافقة على تقسيمها ، وكان الفعل المادى لهذه الجريمة ، يكون جريمة أخرى هي اقامة البناء بغير ترخيص ، مما كان يتعين معه على المحكمة توقيع عقوبة الغرامة التي لا تقل عن خمسة جنيهاً ، فضلاً عن ضعف رسوم الترخيص ، وهي العقوبة الأشد المقررة لجريمة البناء بغير ترخيص ، غير أنه لما كان الحكم المطعون فيه قد نزل بالعقوبة عن الحد الأدنى المقرر وهو خمسة جنيهاً ، فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

لما كان ذلك ، وكانت العقوبة المقضى بها ، لم تتضمن الزام المطعون ضده أداء ضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص ، الا أنه لما كانت النيابة العامة قد سكتت عن استئناف ذلك الحكم ، فانه ليس للمحكمة الاستئنافية أن تصحح هذا الخطأ ، اذ لا يصح أن يضار المتهم بناء على الاستئناف المرفوع منه وحده .

لما كان ما تقدم ، وكان الوصف الجديد الذي يتعين معاقبة المطعون ضده على مقتضاه لم يبين على وقائع جديدة غير التي كانت أساساً للدعوى المرفوعة ، ولا يضيف جديداً يستأهل لفت نظر الدفاع ، فانه يتعين نقض الحكم المطعون فيه نقضاً جزئياً ، وتصحيحه بجعل الغرامة المقضى بها خمسة جنيهاً (٢٦) .



ملاحق الكتاب



## القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء<sup>(١)</sup>

باسم الشعب  
رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه .

### الباب الأول<sup>(٢)</sup> فى توجيه استثمارات أعمال البناء

**مادة ١ -** فيما عدا المباني التى تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات وشركات القطاع العام ، يحظر على أى جهة من الجمهورية داخل حدود المدن والقرى أو خارجها ، إقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميمه متى كانت قيمة الأعمال المطلوب اجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه ، الا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها واجراءاتها والبيانات التى تقدم اليها ، قرار من وزير الاسكان والتعمير وذلك فى حدود الاستثمارات المخصصة للبناء فى القطاع الخاص .

وتصدر اللجنة المشار اليها قراراتها وفقا لمواصفات ومعايير مستويات الاسكان المختلفة وأسس التكاليف التقديرية لكل مستوى منها والتى يصدر بتحديدتها قرار من وزير الاسكان والتعمير .

ويسرى الحظر المنصوص عليه فى هذه المادة على أعمال البناء أو التعديل أو الترميم المتعددة فى المبنى الواحد ، ومتى زادت القيمة الكلية لهذه الأعمال على خمسة آلاف جنيه فى السنة .

**مادة ٢ -** تعتبر موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة السابقة

---

(١) الجريدة الرسمية العدد ٣٧ تابع فى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٦ .

(٢) ألفيت سائر أحكام الباب الأول وذلك طبقا للمادة ١٢ من القانون رقم ١٣٦

لسنة ١٩٨١ .

شرطا لمنح ترخيص البناء طبقا لأحكام هذا القانون .

ولا يجوز للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم منح تراخيص متعددة للبناء أو التعديل أو الترميم تزيد قيمتها الكلية الى خمسة آلاف جنيه في المبنى الواحد في السنة الا بعد موافقة اللجنة المذكورة .

**مادة ٣ -** تكون موافقة اللجنة المنصوص عليها في المادة (١) نافذة لمدة سنة من تاريخ صدورها ، فاذا انقضت هذه المدة دون الشروع في التنفيذ وجب عرض الأمر على اللجنة للنظر في تجديد الموافقة لمدة مماثلة . ويلتزم طالبو البناء عند تنفيذ الأعمال بالتكاليف الاجمالية والمواصفات التي صدرت بها موافقة اللجنة ، مع التجاوز بما لا يزيد على عشرة في المائة من هذه التكاليف .

واذا دعت أثناء التنفيذ ظروف تقتضى تعديل المواصفات أو تجاوز التكاليف لأكثر من عشرة في المائة وجب عرض طلب الموافقة على تعديل المواصفات أو تجاوز التكاليف على اللجنة للحصول على موافقتها .

ويجب على اللجنة أن ترد على ذلك الطلب خلال ستين يوما من تاريخ تقديمه بالقبول أو الرفض مع بيان قرارها ان كان بالرفض .

## الباب الثاني في تنظيم المباني

**مادة ٤(١) -** لا يجوز انشاء مبان أو اقامة أعمال أو توسيعها

---

(١) مستبدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ - الجريدة الرسمية العدد (٢٢ مكرر) في ١٩٨٣/٦/٧ وكان النص قبل التعديل كالآتي :

**مادة ٤ -** لا يجوز انشاء مبان أو اقامة أعمال أو توسيعها أو تعليقها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها ، أو تغطية واجهات المباني القائمة بالبياض وخلافه ، الا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلي أو اخطارها بذلك وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

ويسرى هذا الحكم على كل من ينشئ أى مبنى أو يقيم أو يجرى أى عمل من الأعمال المنصوص عليها في الفقرة السابقة سواء كان من أفراد أو هيئات القطاع الخاص أو الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة وشركات القطاع العام .

ولا يجوز الترخيص بالمباني أو الأعمال المشار اليها بالفقرة الاولى الا اذا كانت مطابقة

أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو إخطارها بذلك وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

ويسرى هذا الحكم على كل من ينشئ أى مبنى أو يقيم أو يجرى أى عمل من الأعمال المنصوص عليها فى الفقرة السابقة سواء كان من أفراد أو هيئات القطاع الخاص أو الجمعيات التعاونية أو الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة وشركات القطاع العام .

ولا يجوز الترخيص بالمباني أو الأعمال المشار إليها فى الفقرة الأولى إلا إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والقواعد الصحية التى تحددها اللائحة التنفيذية .

وتبين اللائحة التنفيذية الشروط والأوضاع اللازم توافرها فيما يقام من الأبنية على جانبى الطريق عاما أو خاصا وتحدد التزامات المرخص له عند الشروع فى تنفيذ العمل وأثناء التنفيذ وفى حالة التوقف عنه .

كما تحدد اللائحة التنفيذية الاختصاصات المخولة للسلطات المحلية فى وضع الشروط المتعلقة بأوضاع وظروف البيئة والقواعد الخاصة بالواجهات الخارجية .

**مادة ٥ -** يقدم طلب الحصول على الترخيص الى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم مرفقا به البيانات والمستندات والموافقات والرسومات المعماريه والإنشائية والتنفيذية التى تحددها اللائحة التنفيذية وعلى هذه الجهة أن تعطى الطالب ايصالا باستلام الطلب ومرفقاته ، ويجب أن يكون طلب الترخيص فى أعمال الهدم موقعا عليه من المالك أو من يمثله قانونا .

ويجب أن تكون الرسومات أو أية تعديلات فيها موقعا عليها من مهندس

---

لأحكام هذا القانون ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والقواعد الصحية التى تحددها اللائحة التنفيذية .

وتبين اللائحة التنفيذية الشروط والأوضاع اللازم توافرها فيما يقام من الأبنية على جانبى الطريق عاما أو خاصا ، وتحدد التزامات المرخص له عند الشروع فى تنفيذ العمل وأثناء التنفيذ وفى حالة التوقف عنه .

كما تحدد اللائحة التنفيذية الاختصاصات المخولة للسلطات المحلية فى وضع الشروط المتعلقة بأوضاع وظروف البيئة والنواع الخاصة بالواجهات الخارجية .

**نقابي متخصص** وفقا للقواعد التي يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين .

ويكون المهندس المصمم مسئولاً مسئولية كاملة عن كل ما يتعلق بأعمال التصميم ، وعليه الالتزام فى اعداد الرسومات وتعديلاتها بالأصول الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت الأعداد ، والقرارات الصادرة فى شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الانشائية وأعمال البناء وذلك فيما لم يرد فيه نص خاص فى اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

**مادة ٦ -** تتولى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فحص طلب الترخيص ومرفقاته والبت فيه خلال مدة لا تزيد على ستين يوما من تاريخ تقديمه ، على أنه فى الحالات التى تلزم فيها موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة (١) فيكون هذا الميعاد من تاريخ اخطار الجهة المذكورة بالموافقة وتحدد اللائحة التنفيذية الأحوال التى يجب فيها البت فى الطلب خلال مدة أقل .

واذا ثبت للجهة المذكورة أن الأعمال المطلوب الترخيص فيها مطابقة لأحكام هذا القانون ولائحته والقرارات المنفذة له قامت بإصدار الترخيص بعد مراجعة واعتماد الأصول والرسومات وصورها ويحدد فى الترخيص خط التنظيم أو حد الطريق أو خط البناء الذى يجب على المرخص له اتباعه وعرض الشوارع والمناسيب المقررة لها أمام واجهات البناء وأية بيانات يتطلبها أى قانون آخر .

أما اذا رأت تلك الجهة وجوب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات أو ادخال تعديلات أو تصحيحات فى الرسومات ، أعلنت الطالب بذلك بكتاب موصى عليه عليه خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديم الطلب، ويتم البت فى هذه الحالة فى طلب الترخيص خلال ثلاثين يوما من تاريخ استيفاء البيانات أو المستندات أو الموافقات المطلوبة أو تقديم الرسومات المعدلة .

**مادة ٦ مكررا(أ) -** يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين :

**المرحلة الأولى :** ويصرح فيها بتنفيذ أعمال الأساسات حتى منسوب

---

(١) المادة ٦ مكررا مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ الجريدة الرسمية العدد ٢٢ مكررا فى ١/٧/١٩٩٢ .

## تأرضية الدور الأرضي \*

**المرحلة الثانية :** ويصرح باستكمال باقى الأعمال المرخص بها اذا  
"التزم المرخص بأحكام القانون ولائحته التنفيذية .

وتنظم اللائحة التنفيذية قواعد منح تراخيص البناء .

ويجب أن يصدر ترخيص البناء بالاسكان متضمنا تحديد المدة التى  
يجب على المالك اتمام البناء خلالها واعداده للسكنى بما لا يجاوز خمس سنوات  
من تاريخ صدور الترخيص المبدئى للمرحلة الأولى .

ومع مراعاة حكم المادة (٤) يتعين على الوحدة المحلية المختصة متابعة  
استكمال المبنى المرخص بها فى المدة المحددة بالترخيص وأن تنبه على ذوى  
الشأن بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول فور انقضاء هذه المدة  
بضرورة استكمال الأعمال خلال المدة التى تحددها بما لا يجاوز سنة من  
تاريخ التنبيه .

**مادة ٧(٢) -** يعتبر بمثابة موافقة على طلب الترخيص ، انقضاء  
المدد المحددة للبت فيه ، دون صدور قرار مسبب من الجهة الادارية المختصة  
بشئون التنظيم برفضه أو طلب استيفاء بعض البيانات أو المستندات  
أو الموافقات اللازمة أو ادخال تعديلات أو تصحيحات على الرسومات ، ويلتزم  
طالب الترخيص فى هذه الحالة بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات  
المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة  
تنفيذا له .

ولا يجوز الموافقة صراحة أو ضمنا على طلبات الترخيص فى التعلية  
الا اذا كان الهيكل الانشائى للمبنى وأساساته تسمح بأعمال المطلوب  
الترخيص فيها ، ويجب الالتزام فى هذا الشأن بالرسومات الانشائية  
السابق تقديمها مع الترخيص الأول ولو كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعلية  
المطلوبة .

كما يجوز للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم عدم الموافقة على  
طلبات الترخيص اذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع فى المدن  
أو المناطق أو الشوارع التى يصدر قرار مسبب من المحافظ بعد موافقة

المجلس الشعبى المختص بوقف الترخيص فيها مراعاة لظروفه العمران  
أو إعادة التخطيط على ألا تجاوز مدة الوقف سنة من تاريخ نشر القرار فى  
الوقائع المصرية ويجوز مدة هذه المدة بما لا يجاوز سنة واحدة أخرى .

مادة ٧ مكررا (١) - لا يعطى الترخيص الا بعد تقديم خطاب ضمان  
غير مقيد أو معلق على شرط يصدر من أحد البنوك التجارية لصالح الوحدة  
المحلية بما يعادل ٥٪ من قيمة الأعمال .

ويرد الخطاب الى المرخص له اذا التزم بإقامة الأعمال المرخص بها طبقا  
للقانون ولائحته التنفيذية وشروط الترخيص .

وللجهة الادارية أن تزيل أو تصحح أو تستكمل الأعمال المخالفة على  
نفقة المخالف بما يتفق وأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات  
الصادرة تنفيذا له وشروط الترخيص وذلك خصما من قيمة خطاب الضمان  
المشار اليه ، كما لها أن تخصص من هذه القيمة الغرامات المجكوم بها طبقا  
لأحكام هذا القانون ، وتنظم اللائحة التنفيذية أوضاع وإجراءات تقديم  
خطاب الضمان واستعاضة قيمة ما يخصم منه وردو .

مادة ٨ (٢) - لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ  
للأعمال التى تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر ، أو التعليقات  
أيا كانت قيمتها الا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين .

ويستثنى من الحكم المتقدم التعليه التى لا تجاوز قيمتها خمسة وسبعين  
ألفا من الجنيهات لمرة واحدة ولطابق واحد وفى حدود الارتفاع المقرر قانونا .

وتغطى وثيقة التأمين المسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن  
الأضرار التى تلحق بالغير بسبب ما يحدث فى المباني والمنشآت من تدهم كلي  
أو جزئى وذلك بالنسبة لما يلى :

١ - مسئولية المهندسين والمقاولين أثناء فترة التنفيذ باستثناء  
عمالهم .

٢ - مسئولية المالك أثناء فترة الضمان المتصوص عليها فى

---

(١) المادة ٧ مكررا مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار اليه .

(٢) الفقرتان الأولى والثانية من المادة ٨ مستبدلتان بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢

المشار اليه .

المادة ٦٥١ من القانون المدني \*

ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية للجسمانية التي تصيب الغير مبلغ مليوني جنيه عن الحادث الواحد على ألا تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ خمسين ألف جنيه \*

ويصدر قرار من وزير الاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان القواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه ، وقيوده وأوضاعه والأحوال التي يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الضرر ، كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أدائه والشخص الملزم به ، على ألا يجاوز القسط ١٪ من قيمة الأعمال المرخص بها ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتي يصدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان بالاتفاق مع وزير الاقتصاد \*

وتكون وثيقة التأمين طبقا للنموذج الذي يعتمده وزير الاقتصاد \*

مادة ٩ - إذا مضت سنة واحدة على منح الترخيص ، دون أن يشرع صاحب الشأن في تنفيذ الأعمال المرخص بها ، وجب عليه تجديد الترخيص ويكون التجديد لمدة سنة واحدة فقط تبدأ من انقضاء السنة الأولى ، ويتبع في تقديم طلب التجديد وفحصه والبت في الأحكام التي تبينها اللائحة التنفيذية \*

وفي تطبيق حكم هذه المادة لا يعتبر شروعا في التنفيذ اتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات \*

مادة ١٠ - يكون طالب الترخيص مسئولا عما يقدمه من بيانات متعلقة بملكية الأرض المبينة في طلب الترخيص \*

وفي جميع الأحوال لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أى مساس بحقوق ذوى الشأن المتعلقة بهذه الأرض \*

مادة ١١ - يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال وفقا للأصول الفنية وطبقا للرسومات والبيانات والمستندات التي منح الترخيص على أساسها بأن تكون مواد البناء المستخدمة مطابقة للمواصفات المصرية المقررة \*

ولا يجوز ادخال أى تعديل أو تغيير جوهري فى الرسومات المعتمدة ،  
الا بعد الحصول على تراخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون  
التنظيم ، أما التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ فيكتفى فى  
شأنها بأثبات الجهة المذكورة لها على أصول الرسومات المعتمدة وصورها وذلك  
كله وفقا للأحكام والاجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية .

ويجب الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة فى موقع  
التنفيذ لطابقة الأعمال التى يجرى تنفيذها عليها .

**مادة ١١ مكررا (١) -** يلتزم طالب البناء بتوفير أماكن مخصصة  
لايواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها والغرض من المبنى  
وذلك وفقا للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية .

ولا تسرى الفقرة السابقة على المباني الواقعة فى المناطق أو الشوارع  
التي يحددها المحافظ بقرار منه بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة .

كما يلتزم طالب الترخيص بتركيب العبد اللازم من المصاعد  
بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله  
وكذلك توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق وذلك كله وفقا  
للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية .

**مادة ١١ مكررا (١) (٢) -** فى حالة تراخى المالك عن انشاء  
أو اعداد أو تجهيز أو ادارة المكان المخصص لايواء السيارات أو عن تركيب  
المصعد أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقا  
للاشتراطات الفنية فى العقار المملوك له وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر  
بإقامة المبنى ، أو فى حالة قيام المالك باستغلال المكان المذكور فى غير الغرض  
المرخص به تتولى الجهة الادارية التى يحددها المحافظ المختص بقرار منه  
توجيه انذار للمالك بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول للقيام بتنفيذ  
ما امتنع عنه أو تراخى فيه بحسب الأحوال خلال مدة لا تتجاوز شهرا .

فاذا انقضت هذه المهلة دون تنفيذ يجوز أن يصدر المحافظ المختص  
قرارا بتكليف الجهة الادارية المذكورة بتركيب المصعد طبقا للاشتراطات

(١) المادة ١١ مكررا مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار اليه .

(٢) المادة ١١ مكررا (١) مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار اليه .

الفنية ، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشباغليه ضد الحريق ، أو انشاء واعداد المكان وتجهيزه لايواء السيارات على نفقة المالك ، وادارة هذا المكان نيابة عنه وذلك مقابل اقتضاء (٢٥٪) خمسة وعشرين في المائة من صافي الايراد وتستوفي الجهة الادارية من النسبة المتبقية من هذا الصافي قيمة ما أنفقت في انشاء أو اعداد وتجهيز المكان بحسب الأحوال وذلك طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية .

ويسلم المكان الى المالك لادارته في الغرض المخصص له اعتبارا من أول الشهر التالى لاستيفاء الجهة الادارية للنفقات المشار اليها وذلك بقرار من المحافظ المختص .

فاذا عاد المالك الى التقاعس عن ادارة المكان بانتظام في الغرض المرخص به كان للمحافظ المختص اصدار قرار بتكليف الجهة الادارية المختصة بادارة المكان في الغرض المذكور لمدة سنة طبقا للأحكام السابقة . ويجوز تجديد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك .

وتصدر قرارات المحافظ طبقا لهذه المادة مسببة وتنشر في الوقائع الرسمية ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الادارى لمجلس الدولة .

**مادة ١٢ -** مع مراعاة أحكام المادة السابقة ، يلتزم طالبوا البناء بأن يعهدوا الى مهندس نقابى معمارى أو مدنى ، بالاشراف على تنفيذ الأعمال المرخص فيها اذا زادت قيمتها على خمسة آلاف جنيه ويكون المهندس مسئولاً مسئولية كاملة عن الاشراف على تنفيذ هذه الأعمال واللجنة التنفيذية للمحافظة المختصة أن تلزم طالبى البناء بذلك فى الحالات الأخرى التى تحددها وتقل قيمة الأعمال فيها عن هذا القدر .

ويصدر وزير الاسكان والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين قرارا ببيان الحالات التى يكون الاشراف على التنفيذ فيها لأكثر من مهندس نقابى من ذوى التخصصات المختلفة تبعا لنوعية الأعمال المرخص بها .

وعلى الطالب قبل البدء فى التنفيذ أن يقدم الى الجهة الادارية بشئون التنظيم تعهدا كتابيا من المهندس الذى اختاره يلتزم فيه بالاشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها .

وعلى المهندس فى حالة تخلفه لأى سبب من الاشراف على التنفيذ أن يخطر الجهة المذكورة كتابة بذلك ، وفى هذه الحالة توقف الأعمال .

وعلى الطالب اذا اراد الاستمرار فى التنفيذ أن يختار مهندسا نقابيا آخر مع تقديم التعهد المشار اليه فى الفقرة السابقة .

وعلى المهندس المشرف على التنفيذ أن يرفض استخدام مواد البناء غير المطابقة للمواصفات ، وعليه أن يخطر الجهة المذكورة كتابة بذلك وبأية أعمال مخالفة فور وقوعها ايا كان مرتكبها .

**مادة ١٢ مكررا (١) -** يتعين عند الشروع فى البناء أو التعليق أو الاستكمال أن توضع فى مكان ظاهر من موقع البناء لافتة يبين فيها ما يلى :

- رقم الترخيص وتاريخ صدوره .
  - نوع المبنى ومستوى البناء .
  - عدد الأدواز المرخص باقامتها .
  - عدد الوحدات المزمع اقامتها وعدد المخصص منها للتأجير والمخصص للتملك .
  - اسم المالك وعنوانه .
  - اسم المهندس المشرف على التنفيذ .
  - اسم المقاول القائم بالتنفيذ وعنوانه .
  - اسم شركة التأمين التى أبرمت وثيقة التأمين وعنوانها .
- ويصدر بنموذج هذه اللافتة ومواصفاتها قرار من الوزير المختص بالإسكان .
- ويكون كل من المالك والمقاول مسئولاً عن اقامة هذه اللافتة وعن بقائها فى مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ .
- ويجب على المالك عند الاعلان عن بيع أو تأجير المبنى كله أو بعضه أن يتضمن هذا الاعلان البيانات التى يجب ادراجها باللافتة المشار اليها .
- وتسرى الأحكام السابقة على المباني التى يجرى انشاؤها أو تليتها أو استكمالها فى تاريخ العمل بهذا القانون ولو كان قد صدر الترخيص بها قبل العمل بأحكامه .

ويلتزم المالك والمقاول بإقامة اللافتة المبينة في الفقرة الأولى خلال ثلاثين يوما من تاريخ العم بالقرار المشار اليه .

**مادة ١٢ مكررا (١) (١) -** يجب أن تحرر عقود بيع أو ايجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون على نموذج يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعليق شاملة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الوحدات والأدوار المرخص بها ، وكذا البيانات الخاصة بآماكن ايواء السيارات وتركيب المصاعد وغير ذلك مما تحدده اللائحة التنفيذية ، ولا يقبل شهر أى عقد غير متضمن لهذه البيانات .

**مادة ١٣ -** يصدر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ بعد موافقة المجلس الأعلى المختص .

ومع عدم الاخلال بأحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين ، يحظر من وقت صدور القرار المشار اليه في الفقرة السابقة اجراء أعمال البناء أو التعليق في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم على أن يعرض أصحاب الشأن تعويضا عادلا ، أما أعمال التدعيم لازالة الحبل وكذلك أعمال البياض فيجوز القيام بها .

واذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم ، جاز للوحدة المحلية المختصة بقرار مسبب الغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء كان المرخص له قد شرع في القيام بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع وذلك بشرط تعويضه تعويضا عادلا .

**مادة ١٣ مكررا (٢) -** ينشأ جهاز يسمى التفتيش الفني على أعمال البناء يختص بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة على أعمال الجهات الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية في جميع أنحاء الجمهورية ، وذلك فيما يتعلق بإصدار التراخيص بإنشاء المباني أو إقامة الأعمال أو توسعتها أو تدعيمها أو هدمها أو اجراء أية تشطيبات خارجية .

ويصدر بتنظيم العمل بهذا الجهاز وتبعيته وتحديد اختصاص العاملين

---

(١) المادة ١٢ مكررا (١) مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار اليه .

(٢) المادة ١٣ مكررا مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار اليه .

فيه وسلطاتهم في ضبط المخالفات وتحديد المسئولين عنها. قرار من رئيس الجمهورية .

**مادة ١٤ (١) -** يكون لرؤساء المراكز والمدن والأحياء والمسؤولين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بوحدات الإدارة المحلية ، وغيرهم ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص **صفة الضبط القضائي** . ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ولو لم يكن مرخصا بها واثبات ما يقع من مخالفات ، واتخاذ الاجراءات المقررة في شأنها .

وعلى الأشخاص المشار اليهم في الفقرة السابقة التنبيه كتابة على المرخص اليهم والمشرفين على التنفيذ الى ما يحدث في هذه الأعمال من اخلال بالأصول الفنية وسوء استخدام المواد .

كما يكون عليهم متابعة تنفيذ شروط ترخيص البناء وتنفيذ الأعمال طبقا للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق واتخاذ الاجراءات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة في شأن الأعمال المخالفة ، وإبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقوبات في سبيل تنفيذها وذلك طبقا للقواعد والاجراءات التي تبينها اللائحة التنفيذية .

**مادة ١٥ (٢) -** توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بيانا بهذه الأعمال ، ويعلن الى ذوى الشأن بالطريق الإداري ، فاذا تعذر اعلان أيهم لشخصه يتم الاعلان بإيداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار ، ويخطر بذلك الايداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

ويكون للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم اتخاذ ما تراه من اجراءات تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة أو اقامة أى أعمال بناء جديدة فيها كما يكون لها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة في ارتكاب

(١) المادة ١٤ مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار اليه .

(٢) المادة ١٥ مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار اليه .

المخالفة بشرط عدم الأضرار بحقوق الغير حسن النية ولمدة لا تزيد على أسبوعين ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك . وفى جميع الأحوال تضع الجهة الادارية لافتة فى مكان ظاهر بموقع العقار مبينا بها الأعمال المخالفة وما اتخذ فى شأنها من اجراءات أو قرارات .

ويكون المالك مسئولاً عن ابقاء هذه اللافتة فى مكانها واضحة البيانات الى أن يتم تصحيح المخالفة أو ازالتها .

**مادة ١٦ (١) -** يصدر المحافظ المختص أو من ينوبه بعد أخذ رأى لجنة تشكّل بقرار منه من ثلاثة من المهندسين المعماريين والمدنيين من غير العاملين بالجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ممن لهم خبرة لا تقل عن عشرة سنوات قراراً مسبباً بإزالة أو تصحيح الأعمال التى تم وقفها وذلك خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ اعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليه بالمادة السابقة .

ومع عدم الإخلال بالمحاكمة الجنائية يجوز للمحافظ بعد أخذ رأى اللجنة المنصوص عليها فى الفقرة السابقة التجاوز عن الإزالة فى بعض المخالفات التى لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران وذلك فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية .

وفى جميع الأحوال لا يجوز التجاوز عن المخالفات المتعلقة بعدم الالتزام بقيود الارتفاع المقررة طبقاً لهذا القانون أو قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ أو بخطط التنظيم أو بتوفير أماكن تخصص لايواء السيارات .

---

(١) مادة ١٦ معدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ السابق الإشارة اليه . وكان النص قبل التعديل كالاتى :

« مادة ١٦ - يكون للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بقرار مسبب يصدر بعد موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة السابقة أن تقوم بإزالة المباني أو أجزائها التى تقام بدون ترخيص بعد تاريخ العمل بهذا القانون إذا كان يترتب على بقائها الإخلال بمقتضيات الصالح العام ، ولم يتم المالك بالتنفيذ خلال المدة المناسبة التى تحددها له تلك الجهة . وللجنة المذكورة فى سبيل ذلك الحق فى أن تخلى بالطريق الادارى المبني من شاغليه أن وجدوا ، دون حاجة الى أية اجراءات قضائية . وتتم الإزالة بمعرفة الجهة المذكورة بنفسها وبواسطة من تعهد اليه ذلك ويتحمل المالك نفقات الإزالة وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الادارى » .

وللمحافظ المختص أن يصدر قراره فى هذه الأحوال دون الرجوع الى اللجنة المشار اليها فى الفقرة الأولى .

**مادة ١٧ (١) -** على ذوى الشأن أن يبادروا الى تنفيذ القرار الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة المناسبة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ، ويخطر بذلك ذوى الشأن بكتاب موصى عليه .

فاذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون اتمامه ، قامت الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد اليه ، ويتحمل المخالف جميع النفقات وتحصل منه بطريق الحجز الادارى .

وللجهة المذكورة فى سبيل تنفيذ الازالة أن تخلى بالطريق الادارى المبنى من شاغليه ان وجدوا دون حاجة الى أية اجراءات قضائية .

واذا اقتضت أعمال التصحيح اخلاء المبنى مؤقتا من كل أو بعض شاغليه فيتم ذلك بالطريق الادارى مع تحرير محضر بأسمائهم ، وتعتبر العين خلال المدة التى يستغرقها التصحيح فى حيازة المستأجر قانونا دون أن يتحمل قيمة الأجرة عن تلك المدة .

ولشاغلي البناء الحق فى العودة اليه فور انتهاء أعمال التصليح دون حاجة الى موافقة المالك ويتم ذلك بالطريق الادارى فى حالة امتناعه ما لم يكن الشاغل قد أبدى رغبته كتابة فى انهاء عقد الايجار .

**مادة ١٧ مكررا -** لا يجوز للجهات القائمة على شئون المرافق تزويد العقارات المبينة أو أى من وحداتها بخدماتها ، الا بعد تقديم صاحب الشأن شهادة من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم تفيد صدور ترخيص بالمباني المقامة ومطابقتها لشروط الترخيص ولأحكام هذا القانون ولائحته

---

(١) منادة ١٧ معدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ السابق الاشارة اليه . وكان النص قبل التعديل كالاتى :

مادة ١٧ - توقف الأعمال المخالفة بالطريق الادارى ، ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بيانا بهذه الأعمال ، ويعلن الى ذوى الشأن بالطريق الادارى وتبين اللائحة التنفيذية الاجراءات الواجب اتخاذها فى حالات تعذر الاعلان . ويجوز للجهة المذكورة خلال مدة وقف الأعمال المخالفة التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فيها .

التنفيذية (١) .

مادة ١٧ مكررا (١) - يقع باطلا كل تصرف يكون محله ما يأتي :

١ - أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لقيود الارتفاع المصرح به قانونا .

٢ - أى مكان مرخص به كماًوى للسيارات اذا قصد بالتصرف تغيير الغرض المرخص به المكان .

ويقع باطلا بطلانا مطلقا أى تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذه المادة ، ولا يجوز شهر هذا التصرف ، ويجوز لكل ذى شأن وللنيابة العامة طلب الحكم ببطلان التصرف .

مادة ١٨ (٢) - تفصل محكمة القضاء الادارى فى الطعون على القرارات الصادرة بوقف أعمال البناء أو ازالتها أو تصليحها على وجه السرعة ، وتلتزم الجهة الادارية بتقديم المستندات فى أول جلسة ، ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار ما لم تأمر المحكمة بذلك .

مادة ١٩ - ملغاة (٣) .

---

(١) المادتان ١٧ مكررا و ١٧ مكررا (١) مضافتان بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار اليه .  
(٢) مادة ١٨ معدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ السابق الاشارة اليه .  
(٣) مادة ١٩ ملغاة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ السابق الاشارة اليه وكان النص قبل الالغاء :

مادة ١٩ - لذوى الشأن وللجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم حق الاعتراض على القرارات التى تصدرها « لجان التظلمات » المنصوص عليها فى المادة ١٥ وذلك خلال خمسة عشر يوما من تاريخ اعلانهم بها أو من تاريخ انقضاء الميعاد المنرد للبت فى التظلم بحسب الأحوال ، والا أصبحت نهائية .

وتختص بنظر هذه الاعتراضات لجنة «استثنائية» تشكل بمقر اللجنة التنفيذية للمحافظة المختصة من :

- رئيس محكمة يندبه رئيس المحكمة الابتدائية بدائرة المحافظة ( رئيسا ) .
- ممثل وزارة الاسكان والتعمير باللجنة التنفيذية للمحافظة أو من ينوب عنه .
- اثنين من أعضاء الوحدة المحلية للمحافظة يختارهما المجلس لمدة سنتين قابلة للتجديد مدة أخرى مماثلة .

- اثنين من المهندسين أحدهما معمارى والآخر مدنى يختارهما المحافظ .
- وللجنة الاستماعة فى أعمالها بمن ترى الاستعانة بهم من ذوى الخبرة ويصدر بتشكيل اللجنة قرار من المحافظ المختص ، ويشترط لصحة انعقادها حضور رئيسها وثلاثة على الأقل

مادة ٢٠ - ملغاة (١) .

الباب الثالث

في العقوبات

مادة ٢١ - ملغاة (٢) .

مادة ٢٢ (٣) - مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينصّ عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها حسب الأحوال أو بأحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ و ٥ و ٦ مكررا و ٧ و ٨ و ٩ و ١١ و ١٢ و ١٣ و ١٤

من أعضائها من بينهم اثنين من المهندسين . وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوى يرجح الجانب الذى فيه رئيس اللجنة .  
وعلى اللجنة أن تبث فى الاعتراضات المقدمة اليها خلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ تقديمها ، ويكون قراراتها نهائية .

وتبين اللائحة التنفيذية القواعد والاجراءات التى تسير عليها اللجنة فى أعمالها وكيفية اعلان قراراتها الى ذوى الشأن والجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم .  
(١) المادة ٢٠ ملغاة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ السابق الاشارة اليه وكان نصها قبل الالفاء كالاتى :

مادة ٢٠ - على ذوى الشأن أن يبادروا الى تنفيذ القرار النهائى الصادر من اللجنة المختصة بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة المناسبة التى تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم .

فاذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون اتمامه كان للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد اليه ، ويتحمل المخالف بالنفقات وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الادارى .

وللجهة المذكورة فى سبيل تنفيذ الازالة أن تخل بالطريق الادارى المبنى من شاغليه ان وجدوا دون حاجة الى أية اجراءات قضائية .

واذا اقتضت أعمال التصحيح اخلاء المبنى مؤقتا من كل أو بعض شاغليه يتم ذلك بالطريق الادارى مع تحرير محضر بأسمائهم ، وتعتبر العين خلال المدة اللازمة للتصحيح فى حيازة المستاجر قانونا دون أن يتحمل قيمة الأجرة عن تلك المدة .

ولشاغلي البناء الحق فى العودة الى العين فور تصليحها دون حاجة الى موافقة المالك ، ويتم ذلك بالطريق الادارى فى حالة امتناعه ، ما لم يكن قد أبدى الشاغل رغبته كتابة فى انتهاء عقد الايجار .

(٢) المادة ٢١ ملغاة بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ( م ١٢ ) .

(٣) المادة ٢٢ مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ السابق الاشارة اليه .

١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له .  
ومع عدم الاخلال بحكم المادة ٢٤ يعاقب بالحبس مدة  
لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تجاوز خمس سنوات كل من يستأنف أعماله  
سابق وقفها بالطريق الإداري رغم اعلانه بذلك على الوجه المبين في  
المادة ١٥ .

ويعاقب بالعقوبات المبينة في الفقرتين السابقتين المقاول الذي يقوم  
بالتنفيذ متى كانت المباني أو الأعمال بدون ترخيص من الجهة الإدارية  
المختصة بشئون التنظيم أو بالرغم من اعلانه بقرار وقف الأعمال على حسب  
الأحوال .

على أنه اذا اقتضت المخالفة على عدم الحصول على ترخيص للقيام  
بأعمال التشطيبات الخارجية التي تحددها اللائحة التنفيذية فتكون العقوبة  
غرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه .

وكل مخالفة لأحكام المادة ١٢ مكررا يعاقب مرتكبها بالحبس مدة  
لا تجاوز شهرا وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه أو باحدى  
هاتين العقوبتين .

**مادة ٢٢ مكررا(\*)** - تكون العقوبة السجن مدة لا تقل عن خمس  
سنوات ولا تزيد على عشر سنوات وغرامة لا تقل عن ٥٠ ألف جنيه ولا تزيد  
على قيمة الأعمال المخالفة وذلك بالنسبة للجرائم التي ترتكب بطريق العمد  
أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ  
أو الإشراف على التنفيذ أو الغش في استخدام مواد البناء أو استعمال مواد  
غير مطابقة للمواصفات ، فضلا عن ذلك يحكم بحظر التعامل نهائيا مع  
المقاول المسند اليه التنفيذ ، ويشطب من سجلات نقابة المهندسين اسم  
المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال وذلك للمدة التي  
تعينها المحكمة في الحكم وفقا لظروف كل حالة على حدة وفي حالة العود  
يكون الشطب بصفة دائمة .

ويعاقب (١) بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرة السابقة مع العزل  
من الوظيفة كل من العاملين المشار اليهم في المادتين ١٣ مكررا و ١٤ من

---

(\*) المادة ٢٢ مكررا مضافة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ السابق الإشارة اليه .  
(١) الفقرة الثانية من المادة ٢٢ مكررا مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار اليه .

هذا القانون وذلك اذا أهمل أى منهم اهمالا جسيما أو أخل بواجبات وظيفته متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه فى الفقرة الأولى .

**مادة ٢٢ مكررا (١)(١) :**

يجب الحكم فضلا عن العقوبات المقررة فى هذا القانون بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينوبه بالإزالة أو التصحيح .

وفى غير الحالات التى يتعين فيها الحكم بالإزالة يحكم بغرامة اضافية لا تقل على مثل قيمة الأعمال المخالفة ، ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المذكورة وقت صدور الحكم ، وتؤول حصيلة الغرامة الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظة وتخصص للصرف منها فى أغراضه .

**مادة ٢٢ مكررا (٢)(٢) :**

مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس لمدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على ألف جنيه أو بأحدى هاتين العقوبتين كل من ارتكب احدى الأفعال الآتية :

- ١ - الامتناع عن اقامة المكان المخصص لايواء السيارات أو التراخى فى ذلك أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص من أجله أو استخدامه فى غير هذا الغرض وذلك بالمخالفة للترخيص .
- ٢ - الامتناع أو التراخى فى تركيب المصعد فى المبنى أو مخالفة الاشتراطات الفنية المقررة طبقا لقانون المصاعد الكهربائية أو اللوائح والقرارات الصادرة تنفيذا لأحكامه فى اجراء هذا التركيب .
- ٣ - الامتناع عن تنفيذ اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق .

- ٤ - عدم تضمين عقود بيع أو ايجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذه القانون البيانات المنصوص عليها فى المادة ١٢ مكررا (١) .

(١) المادة ٢٢ مكررا (١) مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار اليه .

(٢) المادة ٢٢ مكررا (٢) مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار اليه .

٥ - عدم إبقاء اللافتة المنصوص عليها في المادة ١٥ في مكانها  
واضحة البيانات .

مادة ٢٣ - يفضى المحكمة بإخلاء المبنى من شاغليه وذلك بالنسبة  
للأجزاء المقررة إزالتها ، فإذا لم يتم الإخلاء في المدة التي تحدد لذلك بالحكم  
بإجار تنفيذه بالطريق الإداري .

وإذا اقتضت أعمال التصحيح أو الاستكمال إخلاء المبنى مؤقتا من  
كل أو بعض شاغليه ، حرر محضر إداري بأسمائهم وتقوم الجهة الإدارية  
المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلي المختص بإخطارهم بالإخلاء في المدة  
التي تحددها ، فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق  
الإداري .

وفي جميع الأحوال يجب الانتهاء من أعمال التصحيح أو الاستكمال  
في المدة التي تحددها الجهة المذكورة ، وتعتبر العين خلال هذه المدة في  
حيازة المستأجر قانونا ما لم يبد رغبتة في إنهاء عقد الإيجار خلال خمسة عشر  
يوما من تاريخ إخطاره بقرار الإخلاء المؤقت .

ولشاغلي البناء الحق في العودة الى العين فور تصحيحها أو استكمالها  
دون حاجة الى موافقة المالك ، ويتم ذلك بالطريق الإداري في حالة امتناعه .

مادة ٢٤ - يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز  
عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار  
النهائي للجنة المختصة من إزالة أو تصحيح أو استكمال ، وذلك بعد انتهاء  
المدة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلي  
لتنفيذ الحكم أو القرار .

وتتعدد الغرامة بتعدد المخالفات ، ولا يجوز الحكم بوقف تنفيذ هذه  
الغرامة .

ويكون الحلف العام أو الخاص مسئولا عن تنفيذ ما قضى به الحكم  
أو القرار النهائي من إزالة أو تصحيح أو استكمال . وتبدأ المدة المقررة  
لتنفيذ من تاريخ انتقال الملكية اليه ، وتطبق في شأنه الأحكام الخاصة  
بالغرامة المنصوص عليها في هذه المادة .

كما تسري أحكام هذه الغرامة في حالة استئناف الأعمال الموقوفة ،  
وذلك عن كل يوم اعتبارا من اليوم التالي لإعلان ذوي الشأن بقرار الإيقاف .

ولا تسرى أحكام هذه المادة على المخالفات التي اتخفت في شأنها الاجراءات الجنائية في تاريخ سابق على تاريخ العمل بهذا القانون .

**مادة ٢٥ -** يكون ممثل الشخص الاعتباري أو المجهود اليه بإدارته مسئولاً عما يقع منه أو من أحد العاملين فيه من مخالفة لأحكام هذا القانون ولائحته والقرارات المنفذة له ويعاقب بكل الغرامات المقررة عن هذه المخالفة .

كما يكون الشخص الاعتباري مسئولاً بالتضامن عن تنفيذ الغرامات التي يحكم بها على ممثله أو المجهود اليه بإدارته أو أحد العاملين فيه .

**مادة ٢٦ - ملغاة (١) :**

**مادة ٢٧ (٢) -** على ذوي الشأن أن يبادروا الى تنفيذ الحكم الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة التي تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم .

فاذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون اتمامه كان للجهة

---

(١) المادة ٢٦ ملغاة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ السابق الاشارة اليه وكان النص قبل الالفاء الآتى :

**مادة ٢٦ -** وتكون العقوبة السجن لمدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على عشر سنوات وغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه وذلك بالنسبة للجرائم التي ترتكب بطريق العمد أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الفش في استخدام مواد البناء أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات .  
وفضلاً عن ذلك يحكم بشطب اسم المهندس المصمم أو المثرف على التنفيذ بحسب الأحوال من سجلات نقابة المهندسين ، ويحظر التعامل مع المقاول المستند اليه التنفيذ وذلك للمدة التي تعينها المحكمة في الحكم وفقاً لظروف كل حالة على حدة ، وفي حالة الغود يكون الشطب أو حظر التعامل بصفة دائمة .  
ويعد شريكاً بالمساعدة كل من تقاعس أو أخل بواجبات وظيفته من الأشخاص المذكورين .  
**بالمادة ١٤ .**

(٢) المادة ٢٧ معدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ السابق الاشارة اليه وكان نصه قبل التعديل كالآتى :

**مادة ٢٧ -** على ذوي الشأن أن يبادروا الى تنفيذ الحكم الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة التي تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم .  
فاذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون اتمامه كان للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد اليه ويتجمل المخالف بالفتحات وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الجز الاداري .

الادارية المختصة بشئون التنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد اليه ، ويتحمل المخالف بالنفقات وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الإدارى .

وتسرى فى شأن اخلاء المبنى من شاغليه أن وجدوا لتنفيذ الإزالة أو التصحيح وفى شأن أحقية هؤلاء الشاغلين فى العودة الى العين فور تصحيحها الأحكام المقررة فى المادة ١٧ .

### الباب الرابع الأحكام العامة والختامية

مادة ٢٨ - مع عدم الإخلال بأحكام المادة ٥ من قانون العقوبات تسرى أحكام الباب الثانى من هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له على المبانى المرخص فى اقامتها قبل العمل به ، وذلك فيما لا يتعارض مع شروط الترخيص .

مادة ٢٩ (١) - تسرى أحكام الباب الثانى من هذا القانون على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لقانون الحكم المحلى .

ويجوز لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو تحقيقا لغرض قومى أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران ، اعفاء مدينة أو قرية أو جهة من تطبيق بعض أحكام الباب الثانى من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له . وذلك دون المساس بحقوق الغير .

---

(١) المادة ٢٩ معدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ السابق الإشارة اليه وكان النص قبل التعديل كالاتى :

« مادة ٢٩ - تسرى أحكام الباب الثانى من هذا القانون فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلى ، أما القرى والجهات الأخرى فلا يسرى فيها الا بقرار من وزير الاسكان والتعمير بناء على طلب المحافظ المختص .

ويجوز تحقيقا لمصلحة عامة أو لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو مراعاة لظروف العمران ، اعفاء مدينة أو قرية أو جهة من تطبيق بعض أحكام الباب الثانى من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له . كما يجوز اعفاء مبنى بذاته من تطبيق بعض هذه الأحكام تحقيقا لغرض قومى أو مصلحة اقتصادية ، وذلك دون المساس بحقوق الغير .

وفى جميع الأحوال يكون النظر فى الاعفاء بناء على اقتراح المجلس المحلى المختص » .

وفي جميع الحالات يحظر الاعفاء من قيود الارتفاع المقررة في قانون الطيران المدني الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ ، كما لا يجوز الاعفاء في حالات فردية من قيود الارتفاع أو قواعد الكثافة البنائية المقررة في القوانين واللوائح .

مادة ٣٠ (١) - تختص بنظر طلبات الاعفاء وفقا لأحكام المادة السابقة ، ووضع الشروط البديلة التي تحقق الصالح العام في حالة الموافقة على طلب الاعفاء ، لجنة للاعفاءات تشكل من :

- ممثل لوزارة السياحة بدرجة وكيل وزارة على الأقل يختاره الوزير .

- ممثل لأمانة الحكم المحلي بدرجة وكيل وزارة على الأقل يختاره الوزير .

- اثنين من رؤساء أقسام العمارة والتخطيط واثنين من رؤساء أقسام الانشاء بكلية الهندسة بالجامعات المصرية ، يختارهم وزير التعليم العالي لمدة سنتين قابلة للتجديد لمدة أخرى مماثلة .

- ثلاثة من ذوي الخبرة من المهندسين الاستشاريين يختارهم وزير الاسكان والتعمير بناء على اقتراح مجلس نقابة المهندسين وذلك لمدة سنتين قابلة للتجديد لمدة أخرى مماثلة .

ويصدر بتشكيله قرار من وزير الاسكان والتعمير وتحدد اللائحة التنفيذية الاجراءات التي تسير عليها في أعمالها .

وللجنة أن تستعين في أعمالها بالكليات ومعاهد الأبحاث وغيرها من الجهات والهيئات العلمية ، كما لها أن تستعين بالأفراد والجهات المعنية ببحوث ودراسات تنظيم المباني .

ولا تكون اجتماعات اللجنة صحيحة الا بحضور أكثر من نصف أعضائها ، وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين وتكون مسببة ، وعند التساوي يرجح رأى الجانب الذي منه مقرر اللجنة .

(١) نصت المادة الخامسة من القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار اليه على الآتي :  
« يضم إلى عضوية اللجنة المنصوص عليها في المادة ٣٠ من القانون والمادة ٦٦ من قانون التخطيط العمراني بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ممثل للمحافظة المختصة يختاره المحافظ عند نظر الموضوعات المتعلقة بها » .

وتعرض قرارات اللجنة على وزير الاسكان والتعمير ، وله التصديق عليها أو رفضها بموجب قرار مسبب ، وفي حالة التصديق على قرار اللجنة بالموافقة على الاعفاء يصدر الوزير قرارا بالاعفاء يتضمن الشروط البديلة .

**مادة ٣١(١) -** يجوز للمحافظ المختص - متى اقتضت الظروف العمرانية - وبعد أخذ رأى المجلس الشعبى والمجلس التنفيذى للمحافظة أن يطلب من وزير الاسكان والمرافق اعفاء بعض المناطق بالمدينة أو القرية من بعض اشتراطات البناء الواردة فى هذا القانون واللوائح التنفيذية والقرارات المنذة له ، وكذلك من قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ولائحته التنفيذية .

ويجب أن يتضمن القرار الصادر فى هذا الشأن من الوزير القواعد والشروط التى يصدر على أساسها الترخيص بالبناء .

**مادة ٣٢ -** تعدل بقوة القانون القرارات والتراخيص الصادرة طبقاً لأحكام المادة ٨ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ المشار اليه باعفاء بعض أبنية بذاتها من قواعد الارتفاع المقررة بالقانون المذكور ولائحته والقرارات المنفذة له ، وذلك بما يجعلها متفقة مع تلك القواعد .

ويوقف بحكم القانون تنفيذ الأعمال التى لا تتفق مع القواعد المذكورة .

ولا يسرى حكم الفقرة السابقة على الأدوار الداخلة فى نطاق الاعفاء اذا كان قد بدى فى أعمالها الانشائية قبل تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على ألا يعتبر تجهيز المهمات وتشوينها وأعمال شدة الحرسانة من قبيل البدء فى الانشاء فى تطبيق أحكام هذه الفقرة .

ولا يخل تطبيق أحكام هذه المادة بحق المرخص اليهم فى التعويض ان كان له مقتضى .

**مادة ٣٣ -** يصدر المحافظ المختص بناء على موافقة الوحدة المحلية للمحافظة قرارا يحدد فيه الرسوم المستحقة عن فحص الرسومات والبيانات المقدمة من طالب الترخيص بشرط ألا تتجاوز عشرة جنيهات .

كما يحدد الرسوم المستحقة عن منح الترخيص وعن تجديده بشرط ألا تتجاوز مائتي جنيه .

ويستمر العمل بالقرارات المحددة للرسوم الصادرة من جهات الاختصاص وذلك الى أن تصدر قرارات أخرى بتجديدها وفقا لأحكام القانون .

**مادة ٣٤ -** يصدر وزير الإسكان والتعمير اللائحة التنفيذية لأحكام هذا القانون خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به والى أن تصدر هذه اللائحة يستمر العمل باللوائح والقرارات الحالية ، وذلك فيما لا يتعارض مع أحكام هذا القانون(\*) .

**مادة ٣٥ -** يلغى القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المباني والقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم وتوجيه أعمال البناء ، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون .

**مادة ٣٦ -** ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من تاريخ نشره .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .  
صدر برئاسة الجمهورية فى ٨ من رمضان سنة ١٣٩٦ ( ٢ سبتمبر سنة ١٩٧٦ ) .

### أنور السادات

**ملحوظة :** صدر القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ السابق الاشارة اليه والمعدل بالقانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ والذي نشر بالجريدة الرسمية العدد ١٥ فى ١٢/٤/١٩٨٤ ويعمل بالتعديل من اليوم التالى لتاريخ نشره وقد نصت مواده الثالثة والرابعة والخامسة على الآتى :

### ( المادة الثالثة )

يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦

---

\* أنظر اللائحة ص ٦٩٤ من هذا الكتاب .

أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلباً إلى الوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونية ١٩٨٧ لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده (١) .

وفى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى مدة لا تجاوز شهرا ، فاذا تبين أنها تشكل خطراً على الأرواح أو الممتلكات أو تتضمن خروجاً على خط التنظيم أو لقيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لاصدار قرار بالازالة أو التصحيح وفقاً لحكم المادة ١٦ من ذلك القانون (٢) .

---

(١) ، (٢) معدلتان بالقانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٦ الجريدة الرسمية العدد ٢٧ (تابع)  
بتاريخ ١٩٨٦/٧/٢ .

**اللائحة التنفيذية لقانون المباني**  
**وزارة الاسكان والتعمير**  
**قرار وزارى رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧**  
**باصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦**  
**فى شان توجيه وتنظيم اعمال البناء (١)**

**وزير الاسكان والتعمير :**

بعد الاطلاع على القانون رقم ٦ لسنة ١٩٦٤ فى شان أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الانشائية وأعمال البناء ،  
وعلى القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٧٥ باصدار قانون نظام الحكم المحلى ،  
وعلى القانون رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٥ فى شان التعاون الاستهلاكى ،  
وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شان توجيه وتنظيم أعمال البناء ،  
وعلى القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى ،  
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٧٢ لسنة ١٩٧٥ بتنظيم وزارة الاسكان والتعمير ،  
وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة .

**قرر**

**مادة ١ -** يعمل بأحكام اللائحة التنفيذية لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء المرافقة .

**مادة ٢ -** ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية . ويعمل به من تاريخ نشره وذلك دون اخلال بأحكام المادة ٧١ .

صدر فى ١٧ جمادى الاول سنة ١٣٩٧ ( ٥ مايو سنة ١٩٧٧ ) .

**مهندس/حسن محمد محمد حسن**

---

(١) الوقائع المصرية العدد ٧٠ بتاريخ ٢٥ مارس سنة ١٩٧٨ .

## اللائحة التنفيذية لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء

### الباب الأول لجان توجيه استثمارات أعمال البناء

مادة ١ - يكون تشكيل اللجان المنصوص عليها في الباب الأول من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه وتحديد اختصاصها واجراءاتها والبيانات التي تقدم اليها وفقا لاحكام المواد التالية .

وتصدر هذه اللجان قراراتها وفقا لمواصفات ومعايير مستويات الاسكان المختلفة وأسس التكاليف التقديرية المنصوص عليها في هذه اللائحة .

### الفصل الأول تشكيل اللجان وتحديد اختصاصها

مادة ٢ - تشكل بديوان عام وزارة الاسكان والتعمير لجنة رئيسية لتوجيه استثمارات أعمال البناء ، وذلك على الوجه الآتى :

- |       |   |
|-------|---|
| رئيسا | (١) وكيل الوزارة للتوجيه الفنى والمحليات                |
| أعضاء | (٢) ممثل للأمانة العامة للحكم المحلى بدرجة وكيل وزارة   |
|       | (٣) وكيل الوزارة للاحتياجات ومواد البناء                |
|       | (٤) مدير عام الادارة العامة للاسكان                     |
|       | (٥) مدير عام الادارة العامة للتخطيط                     |
|       | (٦) مدير عام الادارة العامة للوائح والرخص               |
|       | (٧) مدير عام الادارة العامة للشئون القانونية والتشريعية |

ويكون مدير الادارة العامة للاسكان مقررا لهذه اللجنة . وتختص هذه اللجنة بما يلى :

- ١ - توزيع الاستثمارات المخصصة للبناء فى القطاع الخاص على المحافظات والهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان .
- ٢ - تنظيم اجراءات استصدار موافقات البناء وأعمال اللجان

الفرعية بالمحافظات والهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان .  
٣ - متابعة اللجان الفرعية وتوجيهها .

٤ - النظر فى طلبات موافقات البناء بالنسبة للمبانى المستثمرة برأس مال عربى أو أجنبى وتقام وفقا لأحكام قانون استثمار المال العربى والأجنبى .

٥ - النظر فى طلبات موافقات البناء المقدمة من غير المصرين وتقام وفقا لأحكام قانون حظر تملك غير المصرين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء .

(٦) وضع القواعد المنظمة لتوزيع الاستثمارات بحسب المستويات المختلفة للمبانى .

مادة ٣ - تشكل لجنة فرعية لتوجيه استثمارات أعمال البناء فى القطاع التعاونى وذلك على الوجه الآتى :

- (١) مدير عام الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان رئيسا
- (٢) مدير عام التعاون بالهيئة
- (٣) مدير عام الشئون القانونية بالهيئة أعضاء
- (٤) اثنين من المهندسين العاملين بالهيئة يختارهما رئيس مجلس ادارة الهيئة

وتختص هذه اللجنة بالنظر فى الطلبات التى تقدم طبقا للتشريعات المنظمة لعمل الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان .

مادة ٤ - تشكل بكل محافظة لجنة فرعية لتوجيه استثمارات أعمال البناء فى القطاع الخاص وذلك على الوجه الآتى :

- (١) مدير مديرية الاسكان والتعمير رئيسا
- (٢) أحد أعضاء ادارة الشئون القانونية بالمحافظة يختاره المحافظ أعضاء
- (٣) ثلاثة من المهندسين يختارهم المحافظ تتفق تخصصاتهم مع طبيعة عمل اللجنة

وتختص هذه اللجنة بالنظر فى الطلبات التى تقدم من القطاع الخاص .

## الفصل الثانى

### البيانات التى تقدم الى اللجان والاجراءات التى تتبعها

مادة ٥ - يقدم طلب الحصول على موافقة اللجنة المختصة مع طلب الترخيص فى عواصم المحافظات والبلاد المعتمدة مدنا والقرى والجهات التى يسرى فيها الباب الثانى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه من ذوى الشأن أو من يمثلهم قانونا الى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالوحدة المحلية المختصة على النموذج رقم (١) المرافق لهذا القرار مرافقا به المستندات الآتية :

١ - عدد ٥ صور من النموذج رقم (٢) من المستوى المطلوب موقعا عليها من الطالب ومهندس المشروع ، ومستوفيا رسم دفعة نقابة المهن الهندسية الخاص بالمستندات .

٢ - خريطة مساحية لموقع المشروع ، ورسم تخطيطى بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ٢٠٠ موضحا عليه حدوده وأبعاده ومستوفيا رسم دفعة المهن الهندسية الخاص بالمستندات .

٣ - نسخة من الرسومات الهندسية بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ٢٠٠ موضحا عليها المساقط الأفقية والواجهات والقطاعات الرأسية ومقاساتها .

٤ - موافقة الجهات المعنية وذلك بالنسبة للمباني غير السكنية ( مثل المباني الصناعية والثقافية والسياحية والرياضية والاجتماعية والدينية والتجارية ٠٠٠ الخ ) .

٥ - بيان موقع عليه من المالك يوضح مساحة الموقع على وجه التحديد على أنه بالنسبة الى مشروعات استثمار المال العربى والأجنبى وتحوالات تملك غير المصريين للعقارات فانه يلزم بالاضافة الى المستندات السابقة تقديم ما يلى :

( أ ) موافقة هيئة استثمار المال العربى والأجنبى بالنسبة للمشروعات التى تمول برأس مال عربى أو أجنبى .

( ب ) موافقة مجلس الوزراء بالنسبة لتملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء .

( ج ) صورة من مستند الملكية .

**مادة ٦ -** تتولى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم مراجعة المستندات الخاصة بطلب الموافقة والتأكد من استيفائها ومطابقتها لأحكام القانون وهذه اللائحة وارسالها الى اللجنة خلال خمسة عشر يوما على الأكثر من تاريخ تقديم الطلب .

**مادة ٧ -** يقدم طلب الموافقة بالنسبة للمباني التى تقام فى القرى والجهات التى تسرى فيها أحكام الباب الثانى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه من ذوى الشأن مباشرة الى اللجنة الفرعية المختصة مستوفيا البيانات والمستندات الخاصة بطلب الموافقة .

### الفصل الثالث

#### انعقاد اللجان ونظام سير العمل بها

**مادة ٨ -** تنعقد اللجنة المنصوص عليها فى المادة ٣ بدعوة من رئيسها مرة على الأقل كل شهر وكلما رأى رئيس اللجنة ضرورة لذلك .  
ولا يكون اجتماع اللجنة صحيحا الا بحضور الرئيس وأربعة أعضاء على الأقل .

**مادة ٩ -** تنعقد اللجان الفرعية المنصوص عليها فى المادتين ٣ ، ٤ بصفة دورية كل أسبوعين وكلما رأى رئيسها ضرورة لذلك .  
ولا يكون اجتماع اللجنة صحيحا الا بحضور رئيسها وثلاثة من الأعضاء على الأقل .

**مادة ١٠ -** تصدر اللجان قراراتها بأغلبية آراء الحاضرين ، وعند التساوى يرجح الجانب الذى منه الرئيس .

وللجنة أن تدعو مقدم الطلب أو غيره من ذوى الشأن لمناقشته أو الاستماع الى وجهة نظره أو لتقديم مستندات أو استيفاء أى بيانات تطلبها .

**مادة ١١ -** يكون لكل لجنة سكرتارية تتولى قيد الطلبات التى ترد اليها فى سجلات تنشأ لهذا الغرض بأرقام متسلسلة بحسب تاريخ ورودها .

وتتولى سكرتارية كل لجنة القيام بجميع الأعمال الكتابية والادارية

الخاصة باللجنة بالإضافة الى ما يستنده اليها رئيس اللجنة من أعمال تدخل في مجال اختصاصها .

مادة ١٢ - تدون مناقشات اللجنة وقراراتها في سجل خاص وتوقع صحائفه من رئيس اللجنة ومن القائم بأعمال سكرتارية اللجنة .

مادة ١٣ - تخطر مديرية الاسكان والتعمير والجهة الادارية المختصة يشئون التنظيم وذوى الشأن في تاريخ واحد بقرار اللجنة بالموافقة أو الرفض خلال ثلاثة أيام من تاريخ صدوره ، على أن يكون قرار الرفض مسببا .

مادة ١٤ - على اللجان الفرعية ارسال تقارير شهرية الى اللجنة الرئيسية بوزارة الاسكان والتعمير متضمنة جملة طلبات موافقات البناء التي قدمت اليها وقيمتها ونوعها ( سكنية - صناعية - تجارية - ثقافية - سياحية - رياضية - اجتماعية - دينية ٠٠٠ الخ ) ، وعدد الوحدات السكنية ومستواها وجملة ما ووفق عليها منها وما صدرت به تراخيص بناء وذلك على النموذج رقم ( ٣٠ توجيه استثمارات البناء ) .

#### الفصل الرابع

#### مواصفات ومعايير ومستويات الاسكان المختلفة وأسس تكاليفها التقديرية

مادة ١٥ (١) - مع مراعاة حكم المادة ٢٣ مكررا (١) يتكون المسكن من المستوى الاقتصادي من :

( أ ) حجرة ومدخل والملحقات ( حمام ومطبخ ) تتدرج مساحة الوحدة .

( ب ) حجرتين ومدخل والملحقات ( حمام ومطبخ ) حتى ٥٠ مترا مربعا .

( ج ) حجرة وصالة والملحقات ( حمام ومطبخ ) .

( د ) حجرتين وصالة والملحقات ( حمام ومطبخ ) تتدرج مساحة الوحدة .

( هـ ) ثلاث حجرات ومدخل وصالة والملحقات ( حمام ومطبخ ) حتى

٨٥ مترا مربعا .

---

(١) ، (٢) السادتان ١٥ ، ١٦ مستبدلتان بقرار وزير التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة

مادة ١٦(٢) - تكون مواصفات تشطيب المسكن من المستوى الاقتصادي على الوجه الآتى :

(١) البياض الداخلى :

يتدرج من تخشين عادى رقة واحدة للسقف والحوائط حتى التخشين الجيد معق ارلش بالجير، وأسفال أسمنتية مخدومة للحمامات والمطابخ بارتفاع يصل الى ١.٥٠ مترا .

(٢) البياض الخارجى :

فيما عدا المباني الظاهرة يتدرج من بياض التخشين الخارجى من رقتين مع الدهان بالجير وحتى بياض الفطيسة العادية والطرطشة العادية بمختلف أنواعها من ذات التكلفة المناسبة .

(٣) الأرضيات :

أرضية أسمنتية مخدومة أو بلاط أسمنتى عادة نخالة ٢٠ مم أو بلاط موزايكو عادة نخالة ٢٠ مم .

(٤) النجارة :

خشب سويدي نخالة ٣٧ مم أو ٥٠ مم وتكون حشوات الأبواب من الخشب السويدي أو الخشب الحبيبي أو ألواح خشب الأبلكاج أو ألواح الخشب المضغوط أو ما يماثله .

(٥) الأعمال الصحية :

يتكون الحمام من حوض لغسيل الأيدي من الصينى أو الزهر المطفى بالصينى ومرحاض بصندوق طرد عالى مطفى بالصينى من الداخل ودش .

ويكون بالمطبخ حوض غسيل للأواني من الفخار أو الزهر المطفى بالصينى وله صفاية من الموزايكو .

وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والمجابس والحنفيات

والأنابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية وأسس التصميم وشروط التنفيذ ، مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة .

#### (٦) السلالم :

تتدرج من أنواع الحجر الجيرى الصلد والموزايكو العادة حتى الكسوة الموزايكو العادية لهيكل السلالم الخرسانية .

#### (٧) درابزينات السلام والشرفات :

وتتدرج من أنواع الدرابزينات المبانى أو الخرسانة المبيضة حتى أنواع الدرابزينات الحديدية المبسطة أو ما فى مستواها .

#### (٨) الكهرباء :

وتشمل توفير خطوط قوى مستقلة لاحتمال تركيب غسالات وثلاجات مع تركيب الكابلات والمخارج المناسبة لذلك .

مادة ١٧ (١) : مع مراعاة حكم المادة ٢٣ مكررا (١) يتكون المسكن من المستوى المتوسط من :

( أ ) صالة معيشة وغرفة نوم واحدة ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على ٥٠ مترا مربعا .

(ب) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة ثانوية ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على ٧٥ مترا مربعا .

(ج) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ثانويتين ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بها مرحاض وحوض غسيل أيدي داخلها أو خارجها بمسطح لا يزيد على ٩٥ مترا مربعا .

( د ) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف ثانوية ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بها مرحاض وحوض غسيل أيدي داخلها أو خارجها بمسطح لا يزيد على ١٤٠ مترا مربعا .

مادة ١٨ (٢) - تكون مواصفات تشطيب المسكن من المستوى المتوسط على الوجه الآتى :

---

(١) ، (٢) المادتان ١٧ ، ١٨ مستبدلتان بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه .

### (١) البياض الداخلى :

يتدرج من التخشين الجيد للحوائط والأسقف مع دهانها بمحلول الغراء حتى الطلاء بالمصيص لكليهما - مع بياض أسفال المطابخ ودورات المياه بطبقة أسمنتية مخدومة ودهانها بالبوية .

### (٢) البياض الخارجى :

يتدرج من أنواع الفطيسة أو الطرطشة الأسمنتية العادية حتى الأنواع الجيدة من الفطيسة أو الطرطشة المسوسة أو المقسمة .

### (٣) الأرضيات :

الصالة وحجرات المعيشة والأكل تتدرج من البلاط الموزايكو الأبيض تخانة ١٠ مم ، ثم الملون بمقاس ٢٠٠ × ٢٠٠ × ٢٠ مم أو أنواع البلاط الأسمنتى الملون بمقاس ٣٠٠ × ٣٠٠ × ٣٠ مم حتى الأرضيات من ترابيع الفينيل أو ما يساويها ، أما حجرات النوم فتتدرج من البلاط الموزايكو حتى الأرضيات من ترابيع الفينيل الى الأرضيات الخشبية .

والشرفات والدورات والمطابخ تتدرج من أنواع البلاط الموزايكو أو الأسمنتى الأبيض أو الملون تخانة ٢٠ مم ، بمختلف أنواعها ومستوياتها أو ما يماثلها من بلاط تقليد البلاط السيراميك .

### (٤) النجارة :

تكون من خشب سويدي تخانة ٥٠ مم بقطاعات مناسبة لهذا المستوى .  
وعلى أن تتدرج حشوات الأبواب من الخشب الحبيبي المكسى بالقشرة أو الأبلاكاج أو ما يماثلها حتى ألواح الخشب المسدب ( الكونتر ) للأبواب الخشبو ، أو أبواب تجليد بالواح الخشب المضغوط أو الأبلاكاج .

### (٥) الصحنى :

يتكون الحمام من حوض غسيل أيدي من الصينى ومرحاض بصندوق طرد عالى مطلى بالصينى من الداخل وحوض دش ، وسيفون أرضية .  
ويكون بالمطبخ حوض غسيل للأواني من الفخار أو الزهر المطلى بالصينى وله صفاية من الموزايكو أو الرخام .

- وتسمح التغذية بالمياه بعمل أنابيب للمياه الباردة والساخنة .
- وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والحنفيات والأنابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية وأسس التصميم وشروط التنفيذ مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة .
- ويكون سفلى الحمام من البياض الأسمنتي الأبيض أو الأسمنتي المخدم والمدهون بالبوية ويتدرج بالتكسية الجزئية بالبلاط القيشاني الأبيض بارتفاع يصل الى ١٥٠ سم .
- أما مرآة الحوض المخصص لغسيل الأواني فتكسى بالبلاط القيشاني بارتفاع نحو ٦٠ سم .
- وتتكون دورة المياه المستقلة من مرحاض شرقى أو أفرنجى وحوض لغسيل الأيدي مع بياض السفلى بارتفاع ١٥٠ سم بالبياض الأسمنتي الأبيض أو الملون والدهان بالبوية .

#### (٦) السلالم :

- من الموزايكو الأبيض أو الملون وتتدرج مستوياتها حتى التكسية بالرخام .

#### (٧) درابزينات السلالم والشرفات :

- تتدرج من المباني المبيضة حتى أنواع الدرابزينات الحديدية بمختلف مستوياتها وارتفاعاتها .

#### (٨) أعمال الكهرباء :

- وتشمل توفير دوائر قوى بخطوط مستقلة لاحتمالات تركيب أجهزة تكييف الهواء والثلاجات والغسالات والسخانات والدفايات الكهربائية وذلك بمراعاة زيادة قطاع كابل الكهرباء الواصل الى الوحدة السكنية بحيث يتحمل القوى المطلوبة .

مادة (١)٩ : مع مراعاة حكم المادة ٢٣ مكررا (١) يتكون المسكن من

---

(١) المادة ١٩ مستبدلة بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه .

مستوى فوق المتوسط من :

( أ ) صالة معيشة وغرفة نوم واحدة ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على ٦٠ مترا مربعا .

( ب ) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة ثانوية ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على ٩٠ مترا مربعا .

( ج ) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ثانويتين ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بها مرحاض وحوض غسيل أيدي داخلها أو خارجها بمسطح لا يزيد على ١١٠ مترا مربعا .

( د ) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف ثانوية ومطبخ وحمامين ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يزيد على ١٤٠ مترا مربعا .

مادة ٢٠(١) : تكون مواصفات تشطيب المسكن من المستوى فوق المتوسط وفقا لما يلي :

#### (١) البياض الداخلي :

يبدأ بأنواع بياض التخشين والدهان بالبوية حتى المصيص للحوائط والأسقف وتتدرج حتى الأنواع ذات التكلفة الأكبر المتضمنة الكرائيش أو بعض التكسيات الداخلية .

#### (٢) البياض الخارجى :

يبدأ بالمستويات الممتازة من الفطيسة أو الطرشة العادية أو المسوسة أو المقسمة أو البياض بمونة الحجر الصناعى حسب ما يتطلبه التصميم المعماري لواجهات المباني مع بعض تكسيات جزئية من الرخام وغيره .

#### (٣) الأرضيات :

وتتدرج من أنواع أرضيات ترايبس الفينيل حتى الأنواع المتباينة من أرضيات الخشب السويدي والقرو أو أرضيات الرخام العادية والملونة .

وبالنسبة للحمام والمطبخ ودورة المياه فتتدرج أرضياتها من الأنواع الممتازة للبلاط الموزايكو حتى البلاط السيراميك .

#### «(٤) النجارة :

لا تقل عن المستوى الأعلى للمستوى المتوسط سواء كانت خشبية أو معدنية ( صلب أو ألومنيوم ) وتكون خردواتها من أصناف متميزة سواء كانت صلبا أو ألومنيوم أو نحاس أو برونز أو ما الى ذلك .

#### (٥) الصحي :

يتكون الحمام من حوض لغسيل الأيدي من الصيني ومرحاض أفرنجي بصندوق طرد واطى وحوض حمام أو حوض دش ، ويمكن أن يشمل حوض تشطيف ( بيديه ) .

ويتم تكسية سفلى الحمام بالبلاط القيشانى بارتفاع ١ر٥٠ متر بكامل مساحة السفلى ، وتكون الأجهزة الصحية من اللون الأبيض أو الملون .  
وتسمح التغذية بالمياه بعمل أنابيب للمياه الباردة والساخنة .

ويركب بالمطبخ حوض لغسيل الأواني من الفخار المطفى بالصينى وله صفاية من الرخام مع تكسية مرآة الحوض والصفاية بالبلاط القيشانى بارتفاع نحو ٢ر٠ متر .

ويركب بدورة المياه المستقلة مرحاض أفرنجي بصندوق طرد واطى وسيفون أرضية مع تكسية السفلى بالبلاط القيشانى بارتفاع نحو ١ر٥٠ متر .

وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والحنفيات والأنابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية وأسس تصميم وشروط التنفيذ مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة .

#### (٦) السلالم :

لا تقل عن المستوى الأعلى بالنسبة للمستوى المتوسط .

#### (٧) درابزينات السلالم والشرفات :

لا تقل عن المستوى الأعلى بالنسبة للمستوى المتوسط سواء كانت معدنية ( صلب أو ألومنيوم ) أو خشب أو خلافة .

## (٨) أعمال الكهرباء :

وتشمل توفير دوائر قوى بخطوط مسيطة لثلاجات والتسيالات والسخانات والدفايات الكهربائية واحتمال تركيب أجهزة تكييف وذلك بمراعاة زيادة قطاع كابل الكهرباء الواصل الى اللوحية السكنية بحيث يتحمل القوى المطلوبة .

مادة ٢١(١) : يقصد بالاسكان من المستوي الفاخر المسكن الذي تتوفر فيه الشروط الآتية :

### اولا : الموقع :

يحدد موقع الاسكان الفاخر بالمناطق المتميزة ، كالمناطق المطلة على البحر أو على النيل أو التي تتميز باعتدال المناخ أو بالطابع السياحي ، ويصدر بتحديد هذه المناطق قرار من المحافظ المختص .

### ثانيا : المكونات والمساحات :

(١) يتعين ألا تقل مكونات ومساحات المسكن الفاخر عن أحد الحدود الآتية :

( أ ) صالة معيشة وغرفة نوم واحدة ومطبخ وحمام بمسطح لا يقل عن ٦٠ مترا مربعا .

(ب) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة نوم ثانوية ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يقل عن ٩٠ مترا مربعا .

(ج) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ثانويتين ومطبخ وحمام رئيسي وحمام ثانوي ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يقل عن ١١٠ مترا مربعا .

( د ) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف ثانوية ومطبخ وحمامين ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يقل عن ١٤٠ مترا مربعا .

(هـ) صالة معيشة أو أكثر وأى عدد مناسب من الحجرات وأى عدد من الحمامات بحيث لا يقل عن حمام لكل حجرتي نوم ومطبخ وأوفيس ودورة مياه مستقلة بمسطح يزيد على ١٤٠ مترا مربعا .

(٢) فى جميع الأحوال يتعين أن يشتمل المبنى على جراج تكفى

ممساحته لايواء سيارة على الأقل لكل وحدة سكنية ، وغرف خدمات بواقع غرفة واحدة على الأقل لكل وحدة سكنية مع تزويد هذه الجراجات والغرف بدورات المياه اللازمة .

ويتعين اقامة المصاعد اللازمة فى المباني التى تزيد ارتفاعاتها على ثلاثة أدوار بما فيها الدور الأرضى .

### ثالثا : مواصفات التشطيب :

يكون الحد الأدنى لمواصفات تشطيب المسكن الفاخر على الوجه الآتى :

#### ١ ( أ ) أعمال البياض :

##### البياض الداخلى :

لا يقل بعد بياض الحوائط والأسقف عن الدهان ببوية الزيت أو البلاستيك أو بلصق ورق الحوائط ويجوز أن يكون من الفطيسة الأسمنتية أو الأنواع ذات التكلفة الأكبر المتضمنة الكرائيش والبانونيات أو بعض التجاليد أو الكسوات الداخلية .

##### البياض الخارجى :

لا يقل عن البياض بمونة الحجر الصناعى أو التكسيات بالحجر الصناعى أو الحجر الطبيعى أو الرخام أو الجرانيت أو أى تكسيات أخرى لا تقل عنها قيمة ، ويجوز أن تكون المباني بالطوب الظاهر أو الحجر الطبيعى وذلك وفقا لما يتطلبه التصميم المعماري لواجهات المباني .

#### ٢ ( ب ) الأرضيات :

لا تقل عن الموكيت الفاخر ، أو القرو المسمار ، أو أرضيات الرخام ، أو الجرانيت أو السيراميك أو أى أرضيات أخرى لا تقل عنها قيمة .

#### ٣ ( ج ) الشبابيك والأبواب :

لا تقل عن الشبابيك من الخشب الموكى من قطاعات سمكها لا يقل عن ٥٠ مم ، أو الشبابيك الحصيرة أو الكريتال أو من قطاعات الألومنيوم أو التى قد يركب فيها ستائر معدنية أو أى نوع آخر من الستائر من الداخل .

ويكون زجاج الشبابيك من النوع المسطح الشفاف أو الملون أو المنقوش ، أو الفيميه وتكون الخردوات من النوع الفاخر .

## الأبواب :

. لا تقل عن الأبواب من الخشب الموصلي من قطاعات سمكها لا يقل عن ٥٠ مم حشوات أو تجليد ، أو الأبواب الخشب الزان ، أو القرو مع البروز أو التكسيات المناسبة ، أو أبواب من الأنواع المنزلقية أو المنطوية أو من الحديد المشغول أو الألومنيوم أو أى أنواع أخرى لا تقل عنها قيمة .

وتكون دهانات الأبواب والشبابيك بيوية الزيت أو البلاستيك أو اللستر حسب الحالة .

## ( د ) الأعمال الصحية :

### الحمامات :

يشمل الحمام الأجهزة الصحية الآتية على الأقل :

- حوض غسيل أيدي بقاعدة أو بدون من الصينى الحديدى أو الفخار المطفى بالصينى .
- مرحاض أفرنجى كامل ( كومبنيشن ) بصندوق طرد واطى وسدِيل مزدوج وبيديه وسيفون أرضية .
- حوض حمام ( بانير ) فى الحمام الرئيسى وحمام دش بالحمام الثانوى وتكون أرضيات الحمام من السيراميك الفاخر أو الرخام أو ما يساويهما ، وتكون تكسية الحوائط بالقيشاني أو السيراميك بارتفاع لا يقل عن منسوب أعتاب الأبواب .

### المطابخ :

- وتشتمل على حوض لغسيل الأواني من الفخار المطفى بالصينى وصفاية من الرخام سمكها لا يقل عن ٣٠ مم ، أو أحواض وصفائيات من الصلب غير القابل للصدأ ( ستينلس ستيل ) أو الرخام أو ما يعادلها .
- وتكون أرضيات المطابخ من القنيل أو السيراميك أو الرخام أو ما يعادلها .
- وتكون دهانات الحوائط بيوية الزيت أو البلاستيك أو التكسيات الملائمة من القيشاني حتى منسوب أعتاب الأبواب .

### دورة المياه المستقلة :

يرتب بها مرحاض أفرنجى بصندوق طرد واطى ( كومبنيشن )

وحوض من الصينى لغسيل الأيدي داخلها أو خارجها مع تكسية السفلى بالبلاط القيشباني أو السيراميك بارتفاع لا يقل عن منسوب أعتاب الأبواب .  
وتزويد الحمامات والمطابخ ودورات المياه بالمياه الساخنة والباردة ،  
وتكون جميع الحلاطات والحنفيات والمحابس أو أى قطع أخرى من الكروم أو مطلية بالنيكل كما تكون جميع الأجهزة وتوصيلاتها وخردواتها من حنفيات ومحابس وخلافه من الأنواع الفاخرة مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بطبقة عازلة للمياه والرطوبة .

#### (هـ) المداخل والسلالم :

تكون المداخل مكسوة حوائطها بالرخام أو الجرانيت وتكون البوابة من الحديد المشغول الفاخر أو قطاعات الألومنيوم أو النحاس ومركب بها بللور أو زجاج أو زجاج شفاف بسمك مناسب ويراعى التجميل فى أعمال الإضاءة والتشطيب بصفة عامة .

وتكون السلالم من الدرج المغطى بكسوة من الرخام أو الجرانيت أو ما يعادلها ، وتكون الدرابزينات من المبانى الخراسانة مع الكسوة بالرخام أو الجرانيت أو ما يعادلها أو من زخارف معدنية وكوبستات من الخشب القرو أو الزان أو من قطاعات الألومنيوم أو ما يعادلها .

#### ( و ) أعمال الكهرباء :

تكون دوائر الإضاءة والقوى ولوحات التوزيع كالاتى :

##### الإضاءة :

وتشمل توفير دوائر كهربائية لامكان تركيب أبليكات أو اضاءة غير مباشرة مع زيادة فى دوائر للبرايز للاستعمالات المنزلية المتعددة مع عمل دوائر لأزرار الأجراس .

##### القوى :

وتشمل توفير دوائر قوى بخطوط مستقلة لاحتمالات تركيب أجهزة تكييف الهواء والثلاجات والغسالات والسخانات والدفايات الكهربائية وخلافه وذلك بمراعاة زيادة قطاع كابل الكهرباء الواصل الى الوحدة السكنية بحيث يكون ثلاثى الأطراف ويتحمل قطاعه القوى المطلوبة .

## التيار الخفيف :

يجوز ربط الوحدة السكنية بمدخل العمارة بتليفون مباشر داخلي وعمل ترتيبات تركيب خط اريال تليفزيوني يضل بين الهوائي المجموع للعمارة والوحدة السكنية .

مادة ٢٢(١) : يراعى فى تطبيق المواد السابقة ما يلى :

- ١ - المسطحات المبينة فى المواد السابقة يدخل فى حسابها نصف المسطحات المخصصة للشرفات الرئيسية والثانوية والتي يمكن اشتغالها كمنشور ولا يدخل فى حسابها المسطحات المخصصة للسلالم والمصاعد .  
وفى حالة اقامة مسكن من دورين يربط بينهما سلم أو مصعد داخلي تحسب مساحة السلم أو المصعد ضمن المسطحات الواردة بالمواد السابقة .
- ٢ - يقصد بصالة المعيشة فى تطبيق أحكام المواد السابقة المساحة المخصصة لممارسة الحياة اليومية .
- ٣ - تحسب التكاليف التقديرية سنويا - أو كلما دعت الحاجة - للمستويات المختلفة من المساكن على الأسس الموضحة بالمواد السابقة ووفقا لسعر السوق السائد محليا .  
وتتولى تقدير التكاليف التقديرية اللجان النوعية لتوجيه الاستثمارات بالمحافظات ولا تكون تقديراتها نافذة الا بعد اعتمادها من المحافظ .
- ٤ - يجب أن يتضمن ترخيص البناء تحديد مستوى المبنى وفقا للشروط المبينة فى المواد السابقة ويلتزم المالك بمستوى المباني الصادر به الترخيص ولا تؤثر أية زيادة فى مواصفات التشطيب أثناء التنفيذ على مستوى المبنى الصادر به الترخيص ما لم تصل به الى المستوى الفاخر .

## الباب الثانى

### تنظيم المباني

مادة ٢٣(٢) : يكون انشاء المباني أو اقامة الأعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو اجراء أية تشطيبات خارجية بها وفقا للشروط والأوضاع المبينة فى هذا الباب ، وكذلك الشروط المنصوص عليها فى الباب الثالث الخاصة بالأعمال والأجهزة والتركيبات الداخلية .

مادة ٢٣ مكرر(٢) : يتعين عند الشروع فى البناء أو التعلية أو

(١) المادة ٢٢ مستبدلة بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه .

(٢) المادتان ٢٣ ، ٢٣ مكررا مستبدلتان بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه .

الاستكمال أن-توضع فى مكان ظاهر فى الواجهة الأمامية للبناء لافتة مصنوعة من مادة مناسبة قوية التحمل بمقاس ١٠٠ سم × ١٢٠ سم تطلّى ببوية الزيت أو البلاستيك باللون الأخضر وتكتب عليها البيانات الموضحة بالنموذج المرفق باللون الأبيض بحروف واضحة تسهل قراءتها .

وتثبت هذه اللافتة بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضى بطريقة فنية سليمة .

ويكون كل من المالك والمقاول مسئولاً عن إقامة هذه اللافتة وعن بقائها فى مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ .

**مادة ٢٣ مكرراً (١)(١) :** يحدد المحافظ المختص بقرار يصدره بناء على اقتراح المجلس الشعبى المحلى للمحافظة المناطق والأحياء التى تقام بها مستويات الإسكان المختلفة المنصوص عليها فى المواد ١٥ ، ١٦ ، ١٧ ، ١٨ ، ١٩ ، ٢٠ ، ٢١ ، ٢٢ من هذه اللائحة .

**مادة ٢٣ مكرراً (٢)(٢) :** عند وقوع مخالفة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء أو هذه اللائحة أو ترخيص البناء توقف الأعمال حتى يتم تصحيح المخالفة وتوضع لافتة فى مكان ظاهر من الواجهة الأمامية للبناء وتكون مصنوعة من مادة مناسبة قوية التحمل بمقاس ١٠٠ سم × ١٢٠ سم تطلّى ببوية الزيت أو البلاستيك باللون الأحمر يبين عليها الأعمال المخالفة والاجراءات أو القرارات التى اتخذت بشأنها وذلك وفقاً للنموذج المرافق لهذا القرار وتكتب باللون الأبيض بحروف واضحة تسهل قراءتها .

وتثبت اللافتة بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضى بطريقة فنية سليمة .

ويكون المالك مسئولاً عن إبقاء هذه اللافتة فى مكانها واضحة البيانات الى أن يتم تصحيح المخالفة أو ازالتها مع وضع الحراسة اللازمة على موقع الأعمال المخالفة لحين تصحيحها وذلك على نفقة المالك خصماً من قيمة خطاب الضمان ولا يسمح باستئناف الأعمال الا بعد استكمال قيمة خطاب الضمان .

---

(١) المادة ٢٣ مكرراً (١) أضيفت بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه .

(٢) المادة ٢٣ مكرراً (٢) أضيفت بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه .

مادة ٢٣ مكررا (٣)(١) : يتولى مهندس التنظيم والمساعد الفني بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوجدة المحلية مسئولية المرور على مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وإثبات ما يكون بها من مخالفات .

ويثبت المختص خط سيره ونتيجة مروره والمخالفات التي تكشفته له أثناء المرور في دفتر الأحوال الذي يسلم له ويكون مسئولاً عنه كوثيقة رسمية يدون به بيان المخالفات التي تكشفته له على وجه التحديد وما اتخذه في شأن كل منها ورأيه فيما يجب أن يتخذ من إجراءات . وعلى وجه الخصوص :

- تواجد أو عدم تواجد المهندس المشرف على التنفيذ في موقع الأعمال أثناء التنفيذ .
- صدور أو عدم صدور ترخيص بالأعمال وما إذا كان الترخيص في حالة صدوره سارياً زمنياً بالنسبة للأعمال التي يتم تنفيذها .
- مدى مطابقة الأعمال للترخيص الصادر والرسومات المرفقة به .
- مدى مطابقة الأعمال للمواصفات الفنية المعمول بها .
- مدى الالتزام بقواعد الوقاية من الحريق وفقاً للترخيص وما تتضمنه هذه اللائحة من أحكام .
- مدى الالتزام بتنفيذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة لوقاية وسلامة الجيران وأملاكهم والمارة والشوارع وما قد يكون في باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها من أخطار التنفيذ .
- مدى الالتزام بالتنبيهات الكتابية التي سبق أن صدرت عن ذات الأعمال .
- مدى تنفيذ قرارات وقف الأعمال المخالفة والقرارات والأحكام النهائية الصادرة عن ذات الأعمال .

وعلى مهندس التنظيم المختص أن يثبت كذلك ما تحرر في شأن المخالفات من تنبيهات كتابية للمرخص له والمقاول أو المشرف على التنفيذ في موقع العمل عما يحدث من إخلال بالأصول الفنية وسوء استخدام المواد . ويتم عرض دفتر الأحوال يومياً فور تدوين خط السير وما تكشف من مخالفات على الرئيس المختص ليؤشر فيه برأيه في نتيجة المرور وما يتخذ

من اجراءات طبقا للقانون ، ويعاد الدفتر يوميا الى المهندس لاتخاذ اللازم  
فى ضوء تأشير الرئيس المختص .

ويتضمن دفتر الأحوال كافة التوصيات والتوجيهات والتقارير التى  
يثبتها جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء من خلال مباشرته لاختصاصاته  
المحددة بقرار انشائه .

**مادة ٢٣ مكررا (٤)(١) :** على الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط  
والتنظيم ابلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقبات تثور فى سبيل  
تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة وذلك  
بمذكرة يبين فيها كافة ما اتخذ من اجراءات والعقبات التى تعترض التنفيذ ،  
وأية مقترحات تساعد على سرعة اتمام التنفيذ .

**مادة ٢٣ مكررا (٥)(٢) :** تتخذ الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط  
والتنظيم كافة الوسائل لمنع الانتفاع بالأجزاء المخالفة ومنع اقامة أى أعمال  
بناء جديدة فيها ، بما فى ذلك وضع الحراسة المناسبة لضمان عدم المساس  
بالتدابير التى اتخذتها .

وعلى هذه الجهة التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب  
المخالفة بموقع العمل أو بأى موقع آخر تراه مناسبا للحفاظ على هذه  
الأدوات والمهمات ، وتتولى غرض الأمر على النيابة العامة خلال مدة أقصاها  
أسبوعين من تاريخ اثبات وقوع المخالفة لتصدر قرارها بشأن هذه الأدوات  
والمهمات .

**مادة ٢٣ مكررا (٦)(٣) :** لا يجوز للجهات القائمة على شئون المرافق  
من مياه وصرف صحى وكهرباء واتصالات سلكية وغيرها القيام بتزويد  
العقارات المبنية أو أية وحدة من وحداتها بخدمات المرافق الا بعد أن يقدم  
صاحب الشأن شهادة صادرة من الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط  
والتنظيم تفيد صدور ترخيص المبانى المقامة وأنها أقيمت مطابقة لشروط  
الترخيص وقانون توجيه وتنظم أعمال البناء وهذه اللائحة .

ولا يجوز للجهات المذكورة توصيل المرافق العامة للمبنى فى حالة  
وجود مخالفة الا بموجب حكم قضائى بالبراءة أو بقرار من المحافظ المختص  
بعد ازالة المخالفة .

## الفصل الأول تعريف

مادة ٢٤ - التعاريف للمصطلحات المستعملة في تطبيق أحكام هذا الباب وهي :

**الكثافة البنائية :**

هي النسبة ما بين جملة مسطحات جميع أدوار المباني ومساحة قطعة الأرض المقام بها البناء .

**الطريق العام :**

هو الحيز أو الأرض الفضاء المملوكة للدولة والمخصص للمرور العام ويستعمله الأفراد للوصول إلى مساكنهم أو محال أعمالهم .

**الطريق الخاص :**

هو الحيز أو الأرض الفضاء المملوكة للأفراد والذي يعده شخص أو عدة أشخاص للوصول إلى مبانيهم ، ويكون أحد هذه المباني على الأقل لا يتصل بطريق عام .

**حد الطريق :**

هو الخط الذي يحدد عرض الطريق عاما كان أو خاصة .

**خط التنظيم :**

هو الخط المعتمد الذي يحدد الطريق ويفصل بين الأملاك الخاصة والمنفعة العامة .

**محور الطريق :**

هو مسار الخط الذي يحدد منتصف عرض الطريق .

**خط البناء :**

هو الخط الذي يسمح بالبناء عليه سواء كان مصادفا لحد الطريق أو

خط التنظيم أو رادا عن أى منهما بمسافة تحددها قرارات تصدر من السلطات المختصة وفقا لأحكام القانون .

#### **الغرفة المعدة للسكنى :**

هى الغرفة التى تكون مهيأة للمعيشة والاقامة فيما عدا الصالات .

#### **مرفق البناء :-**

أى غرفة مهيأة للمعيشة أو الاقامة وتستعمل فى أوقات متقطعة ، مثل المطبخ والحمام والمرحاض - وتعتبر الصالة فى حكم مرفق البناء .

#### **الفناء :**

هو فراغ متصل بالفضاء الخارجى من أعلاه مخصص لآنارة وتهوية غرف ومرافق البناء ويمتد من أسفله الى أعلاه دون أى عائق بخلاف البروزات المسموح بها عليه .

#### **الفناء الخارجى :**

هو فراغ متصل بالفضاء الخارجى من أعلاه ومن أحد جوانبه على الأقل على حد الطريق .

#### **الفناء الداخلى :**

هو فراغ متصل بالفضاء الخارجى من أعلاه ومحاط بالحوائط من جميع الجهات أو بعضها والبعض الآخر على حد ملكية الجار .

#### **الفناء المشترك :**

هو فراغ يدخل ضمن أكثر من ملكية متجاورة .

#### **الحائط البنائى :**

هو سطح الحائط قبل تغطيته بالبياض .

#### **الشرفة :**

هى الفرائدة أو البلكونة .

### أصول الرسومات :

• هي النسخ المطبوعة التي يوقع عليها المهندس المصمم .

### الارتداد أو الداخلة :

• هو الفراغ المتصل بالفضاء الخارجى من أعلاه - وبالفناء - أو الطريق من أحد جوانبه وتفتح عليه فتحات التهوية والانارة للغرف ومرافق البناء التي لا يتيسر ايصالها مباشرة بالفناء أو الطريق .

### الكرفيشن :

• هو أى عنصر زخرفى يبرز عن الحوائط .

### السلام الرئيسى :

• هو السلم الأساسى للمبنى المستخدم للتوصيل الى جميع أدوار المبنى .

### السلام الثانوى :

• هو السلم الاضافى فى مبنى به سلم رئيسى ، ويستخدم للتوصيل الى جميع الأدوار .

### السلام الخارجى المكشوف :

• هو السلم غير المغطى من أعلى والمكشوف من جانب واحد ، أو أكثر .

### التشطيبات الخارجية (١) :

• هي تغطية واجهات المباني القائمة سواء المطة على الطريق العام أو غير المطة عليه بالبياض بأنواعه المختلفة أو التكسيات بالحجر الصناعى أو الحجر الطبيعى أو الطوب الظاهر أو الرخام أو الجرانيت أو أية تكسيات أخرى ، وكذلك أعمال الحليات أو الكرائيش ، ولا تشمل التشطيبات الخارجية أعمال الدهانات .

---

(١) الفقرة الأخيرة من المادة ٢٤ مضافة بالقرار السابق الاشارة اليه بهامش المادة ٢٣ ومستبدلة بقرار وزير التعمير والمجمعات العمرانية الجديدة والاسكان والمرافق رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه .

## الفصل الثانى احكام عامة

مادة ٣٥ (١) - على الجهات القائمة على تنفيذ احكام القانون وهذه  
اللائحة اعداد وامساك النماذج والاستمارات والدفاتر والسجلات على الوجه  
الموافق .

ويجوز لهذه الجهات أن تعد أو تمسك ما تراه لازما لحسن سير العمل  
من نماذج واستمارات أو دفاتر أو سجلات اضافية علاوة على ما ورد بالفقرة  
السابقة .

### مادة ٣٦ - ملغاة (٢) .

مادة ٣٧ - يجوز بموافقة الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم  
اعتبار الفضاء المخصص كفضاء خارجى طريقا خاصا اذا كان عرضه لا يقل عن  
الحد الأدنى المنصوص عليه فى المادة السابقة ، وكانت المباني المطلة عليه  
تتطابق احكام هذه اللائحة .

مادة ٣٨ - يجب ألا يقل عرض الحمام عن ١ر٢٠ مترا ومسطحه  
عن ٢ر٠٠ مترا مربعا وألا يقل عرض المطبخ عن ١ر٥٠ ومسطحه عن  
٣ر٠٠ مترا مربعا .

مادة ٣٩ - يجب ألا يقل المسطح الداخلى للغرفة السكنية أو غرف  
المكاتب عن ١٠ر٠٠ مترا مربعا وأقل عرض فيها عن ٢ر٧٠ مترا ، ويستثنى  
من ذلك المباني ذات الطابع الخاص ( مثل الاسكان العام للطلبة ، الفنادق ،  
وما فى حكمها ) .

مادة ٣٠ - يجب ألا يقل ارتفاع درابزين الشرفات عن ٩٠ مترا  
بالنسبة للأدوار الثمانية الأولى أعلى منسوب سطح الرصيف ويزاد هذا  
الارتفاع بمقدار ٥٠ سم لكل خمسة أدوار تالية .

---

(١) المادة ٢٥ مستبدلة بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه .  
(٢) مادة ٣٦ ألغيت بقرار وزير التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الاراضى رقم ٦٠٠  
للسنة ١٩٨٢ ( الوقائع المصرية العدد رقم ٢٦٢ بتاريخ ١٨/١١/١٩٨٢ ) .

مادة ٣١ - في حالة انشاء دكاكين بالمبنى يجب تهيئة دورات المياه اللازمة ليستعملها أصحاب وعمال الدكاكين ، وذلك وفقا لما تقرره الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم .

مادة ٣٢ - كل بناء يشتمل على ٣٠ ( ثلاثين ) غرفة سكنية أو أكثر ، يلزم تهيئة غرفة به لحارس البناء مزودة بدورة مياه تشتمل على مرحاض وحوض لغسيل الأيدي .

مادة ٣٣ - ملغاة (١) .

### الفصل الثالث

#### عروض الطريق والكثافة البنائية والارتفاعات

مادة ٣٤ - ملغاة (٢) .

مادة ٣٥ - ملغاة .

مادة ٣٦ - ملغاة .

مادة ٣٧ - ملغاة .

مادة ٣٨ - مع عدم الاخلال بأحكام التشريعات المنظمة لانشاء المحال على اختلاف أنواعها لا يجوز أن يقل الارتفاع الداخلي الخالص مقاسا بين السطح النهائي للأرضية وبطنية السقف في جميع أدوار المبنى عن ٢٧٠ متر .

ويجوز أن يقل الارتفاع المذكور عن هذا القدر وفقا لما يلي :

١ - ٢٣٠ مترا بالنسبة للمداخل والحمام والطرق الداخلية وما في حكمها والأجزاء المماثلة من الأسقف العلوية بما لا يجاوز ٢٥٪ ( خمسة وعشرين في المائة ) من مساحة الغرفة والجراجات وغرف الغسيل وغرف حراس البناء وما في حكمها وبشرط ألا تشكل في تكوينها وحدة أو وحدات سكنية .

٢ - ٢١٠ مترا بالنسبة لدورة المياه المستقلة .

---

(١) المادة ٣٣ ملغاة بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه .

(٢) المواد من ٣٤ الى ٣٧ ملغاة بالقرار رقم ٦٠٠ لسنة ١٩٨٢ مبالغ الذكر .

## الفصل الرابع الإضاءة والتهوية والأفنية

**مادة ٣٩ -** يجب أن يكون لكل غرفة أو مرفق من مرافق البناء فتحة أو عدة فتحات للتهوية والإضاءة تطل على طريق أو على فناء مستوف للاشتراطات المبنية في هذه اللائحة ، ولا يجوز بأى حال من الأحوال أن يقل مسطح الفتحة عما يلي :

- ١ - ٨٪ ثمانية في المائة من مسطح أرضية الغرف المخصصة للسكنى أو المكاتب بشرط ألا يقل المسطح عن متر واحد .
  - ٢ - ١٠٪ عشرة في المائة من مسطح أرضية المطبخ والحمام والمرحاض وبئر السلم بالدور وغيرها من مرافق البناء غير المعدة للسكنى أو المكاتب بشرط ألا يقل المسطح عن نصف متر مربع .
- ويراعى عند حساب مسطح الفتحة أن يكون القياس فيما بين واجه المباني .

وفي حالة تصدد الفتحات تحسب مساحة الفتحة اللازمة على أساس مجموع مساحات الفتحات التي تطل على طريق أو فناء مستوف للاشتراطات المبنية في هذه اللائحة ، وبشرط ألا يقل مسطح الفتحة الواحدة عن نصف متر مربع بغرف السكن والمكاتب وآبار السلالم ، وعن ربع متر مربع بالنسبة للمطابخ أو الحمامات والمراحيض .

ويجتوز بصوافة الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ائارة وتهوية المكاتب ومرافق البشاء غير المعدة للسكن بطريقة صناعية ، وذلك فيما عدا مطابخ الوحدات السكنية .

**مادة ٤٠ -** لا تسرى أحكام المادة ٣٩ على الصالات والطرق والمداخل والصادر وآبار المصاعد وغرف تشغيل الماكينات والأجهزة والطلبات والخزانات والغلايات والمحولات ولوحات التوزيع وما فى حكمها .

**مادة ٤١ -** يجب أن تكون الأفنية المخصصة لتهوية وائارة غرف ومرافق البناء عند اقامة المباني أو تعليتها أو اجراء تعديل فى المباني القائمة مطابقة للاشتراطات الآتية :

**أولاً -** الأفنية المخصصة لتهوية وائارة الغرف السكنية أو المكاتب .

### الفناء الخارجى :

لا يجوز أن يقل البعد بين المستوى الرأسى المار بحائط الفناء لأية فتحة وبين المستوى الرأسى بالحائط المواجه له عن ثلث ارتفاع أعلا واجهة البناء مطلة على الفناء ، وبشرط ألا يقل هذا البعد عن ٣٠٠ ثلاثة أمتار وأن يتوافر هذا البعد بين المستويين المذكورين ابتداء من كل من جانبيه أى فتحة مخصصة للتهوية والانارة حتى جانب الفناء المتصل بالفناء الخارجى على الطريق .

### الفناء الداخلى :

لا يجوز أن تقل مساحته عن مربع خمس ارتفاع أعلي واجهة البناء مطلة عليه ، وبحد أدنى ١٢ مترا ( اثنا عشر مترا مربعا ) .

كما لا يجوز أن يقل أصغر أبعاده عن ثلث ارتفاع أعلي واجهة للبناء مطلة عليه وبحد أدنى ٣٠٠ متر ثلاثة أمتار ، ويجب أن يتوافر هذا البعد أمام كل من جانبيه أية فتحة مخصصة للتهوية والانار مطلة على الفناء .

ثانيا - الأفنية المخصصة للتهوية وانارة مرافق البناء غير المعدة للسكن والمكاتب كالمطابخ والحمامات والمراحيض وآبار السلالم :

### الفناء الخارجى :

لا يجوز أن يقل البعد بين المستوى الرأسى المار بحائط البناء لأية فتحة وبين المستوى الرأسى المار بالحائط المواجه له عن ٢٥٠ متر وأن يتوافر هذا البعد بين المستويين المذكورين ابتداء من كل جانبيه أية فتحة مخصصة للتهوية والانارة حتى جانب الفناء المتصل بالفناء الخارجى على طريق أو ميدان .

### الفناء الداخلى :

لا يجوز أن يقل البعد المذكور فى الفقرة السابقة عن ٢٥٠ متر وألا تقل مساحة الفناء عن :

- ٧٥٠ متر مربع اذا كان الارتفاع أعلا واجهات البناء المطلة على الفناء لا يزيد على ١٠٠٠ عشرة أمتار .
- ١٠٠٠ متر مربع اذا كان ارتفاع أعلا واجهات البناء المطلة على الفناء لا يزيد على ٢٠٠٠ عشرين مترا .

- ١٢٥٠ متر مربع اذا زاد ارتفاع أعلا واجهات البناء المطللة على الفناء عن ٣٠٠٠ ثلاثين مترا .

على أنه يجوز فى حالة الفنادق والمستشفيات والمباني العامة والمباني الادارية التى لا تتوافر بها تهوية صناعية أن يكون الفناء المخصص لتهوية وانارة الحمامات والمراحيض الملحقه بالغرف بمسطح ١٥٠ متر ولا يقل أى من بعده عن متر واحد .

وتقاس الأبعاد السابق ذكرها فى هذه المادة من سطح الحائط البنائى الى سطح الحائط المواجهة له عند منسوب متر واحد أعلا من أرضية الدور لأية نافذة منتفعة بالفناء ومطللة عليه .

مادة ٤٢ - يجوز فى الأفنية وكذلك واجهات البناء المطللة على الطرق العامة أو الخاصة عمل ارتدادات ( داخلات ) بقصد انارة وتهوية غرف معدة للسكنى أو المكاتب أو مرفق آخر من مرافق البناء لا يتيسر فتح نافذة مطللة على الطريق أو البناء مباشرة ، ويشترط فى هذه الحالة ألا يتجاوز عمق الارتداد ضعف أدنى عرضه ، وأن تكون النافذة فى الجانب المواجه للطريق أو الفناء المباشر . ويجوز عمل شرفات بالارتداد فى حدود نصف عرضه الأدنى فقط .

ولا يجوز تغطية أى فناء من الأفنية بأى طريقة ما ، ويجوز عمل كرنيش لا يتجاوز بروه ٣٠٠ سم فى الأفنية الخارجية فقط .

كما لا يجوز اقامة سلالم ثانية أو مصاعد أو أية منشآت يكون من شأنها تقليل كمية الضوء أو التهوية فى الأفنية أو انقاص أبعادها أو مساحتها عن الحدود الدنيا المنصوص عليها فى المادة ٤١ .

ومع ذلك يجوز عمل شرفات أمام الفتحات المطللة على الأفنية وبشرط ألا يزيد عمقها على الارتفاع من الأرضية للسقف ، ولا يقل مسطح الفتحة للغرفة أو المرفق الواقعة أمامه عن المسطح اللازم لغرفة أو مرفق مساحته مساوية لمجموع مساحتى الغرفة والشرفة ، المرفق والشرفة ولا يدخل عمق الشرفة فى حساب البعد القانونى للفناء الذى يجب توافره أمام الشرفة .

ويجب ألا يزيد ارتفاع واجهات البناء المطللة على الأفنية الداخلية أو الخارجية على القدر الذى تسمح به مساحته وأبعاد هذه الأفنية ومع ذلك يجوز السماح بزيادة الارتفاع داخل مستوى وهمى تكون زاوية ميله اثنين أفقى الى ثلاثة رأسى مع المستوى الأفقى المسار بالنهاية القصوى للارتفاع

المسموح به بالنسبة للفناء ، ومبتدئاً من خط تقابل هذا المستوى مع المستوى الرأسى المار بواجهة البناء المطلة على الفناء وذلك فى جميع الاتجاهات .

مادة ٤٣ (أ) - لأصحاب الأملاك المتلاصقة أن يتفقوا على انشاء أفنية مشتركة تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها فى المادة ٤١ ، ولا يجوز فصل هذه الأفنية المشتركة الا بحاجز لا يحجب الضوء ولا يمنع الهواء وبشرط ألا يزيد ارتفاعه عن ٣ أمتار داخلاً فيه ارتفاع الحائط المقام عليه الحاجز وعلى ألا يجاوز ارتفاع الحائط ١٨٠ متراً ، ويجب على الملاك تسجيل هذا الاتفاق قبل منح الترخيص فى البناء لأى منهم .

وفى انشاء أفنية مشتركة بين أكثر من بناء واحد ومملوكة لمالك واحد أو فى حالة تخصيص جزء من قطعة أرض مجاورة ومملوكة لنفس المالك كفناء لمنفعة البناء يجب تسجيل هذه الأفنية لمنفعة المباني المطلة عليها قبل منح الترخيص بالبناء .

### الفصل الخامس السلالم والبروزات

مادة ٤٤ - يجب أن يتوافر فى السلالم ما يأتى :

( أ ) أن يكون هيكل ودرج السلالم الرئيسية أو الثانوية من مادة غير قابلة للاحتراق .

(ب) ألا يقل الطول الظاهر لدرج السلالم الرئيسية عن ١٨٠ متر إذا كان السلم يخدم أربعة وحدات سكنية فى الدور على الأكثر وبطول ١٣٠ متر إذا زادت الوحدات السكنية بالدور على ذلك .

وتكون نائمة الدرج بعرض لا يقل عن ٢٧٠ مم من واجهة القائمة الى واجهة القائمة ، ولا يزيد ارتفاع القائمة على ١٧٠ مم .

(ج) ألا يقل الطول الظاهر لدرج السلم الثانوية عن ٨٠ متر .  
( د ) ألا يزيد عدد الدرجات المتوالية على ١٤ أربعة عشر قائمة يليها صدف لا يقل عرضها عن عرض ثلاث نائحات .

(هـ) يجب أن يتوافر فى السلالم الدائرية الشروط المنصوص عليها

فى البنود ( أ ، ب ، ج ، د ) من هذه المادة وتقاس النائمة على بعد ٤٥ ر.م متر من طرف الدرجة عند المنحنى الداخلى ، واذا وجد درج مروحة فتطبق عليه الشروط المذكورة فى هذا البند .

وتستثنى السلالم التى تستعمل لأغراض خاصة أو صناعية أو سلالم المآذن والأبراج من الشروط المنصوص عليها فى البنود ( ب ، ج ، د ، هـ ) من هذه المادة .

( و ) ألا يقل ارتفاع درابزين السلالم عن ٩٠ ر.م متر مقاسا عموديا من منتصف النائمة .

• مادة ٤٥ - ملغاة (١)

### الفصل السادس سلطات المحليات

مادة ٤٦ - يجوز الترخيص فى اقامة مبان مؤقتة لاستخدامها لفترة محدودة ولغرض معين ( كالمباني اللازمة لتنفيذ المشروعات مثل المكاتب والمخازن وغرف الحراسة ، والمباني المخصصة لايواء العاملين ٠٠٠ الخ ) .  
ويكون انشاء هذه المباني بمواد انشائية بسيطة ويتم ازالتها فور انتهاء الغرض من اقامتها .

وتكون اقامة هذه المباني طبقا للأوضاع والمواصفات التى يصدر بها قرار المحافظ المختص .

ويكون الترخيص فى اقامة هذه المباني لمدة لا تزيد عن عام واحد ، على أنه يجوز لمبررات قوية تجديد هذه المدة ، وذلك بقرار من المحافظ بناء على اقتراح الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم .

مادة ٤٧ (١) - يلتزم طالب البناء بتوفير أماكن مخصصة لايواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها مع الغرض من المبنى المطلوب الترخيص فى اقامته ، على أن تكفى لاستيعاب سيارة ركوب لكل وحدة سكنية من وحدات المبنى و٢ سيارة من ذات النوع لكل وحدة من وحدات

---

(١) المادة ٤٥ ألغيت بالقرار رقم ٦٠٠ لسنة ١٩٨٢ السابق الاشارة اليه :

(٢) المادة ٤٧ مستبدلة بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه .

الاسكان الادارى فى المبنى على الأقل ما لم يحدد المحافظ المختص بقرار منه  
المساحات اللازمة لايواء السيارات بما يتناسب ومستوى المبنى ونوع  
استخدامه .

ولا يجوز بأية حال من الأحوال استخدام الأماكن المخصصة لايواء  
السيارات فى أى غرض آخر .

ولا تسرى الأحكام السابقة على المباني الواقعة فى المناطق أو الشوارع  
التي يحددها المحافظ بقرار منه بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة .

مادة ٤٨(١) - يجوز للمجلس الشعبى المحلى المختص ببناء على اقتراح  
المجلس التنفيذى أن يقسم المدينة أو القرية الى مناطق بالنسبة لاستعمالات  
المباني ، وبالنسبة للكثافة البنائية لقطع الأراضى ، أو بالنسبة لأية اشتراطات  
بنائية يراها المجلس الشعبى المحلى ، وذلك فيما لا يجاوز الحدود القصوى  
المنصوص عليها فى المادة ٧١ . وبمراعاة سعة الطرق وكفاءة وقدرة المرافق  
العامة المختلفة واستخدمات المباني .

كما يجوز للمجلس المحلى المختص ببناء على اقتراح اللجنة التنفيذية  
فى طرق أو مناطق يحددها وبقرارات يصدرها أن :

١ - يحدد طابعا خاصا أو لونا معيناً أو مادة خاصة بمظهر البناء  
أو بانشائه .

٢ - يحدد مسافات للارتداد بالبناء خلف خطوط التنظيم المعتمدة  
أو حدود الطريق .

٣ - يحدد مسافات تترك بين البناء وحدود الأرض بالقدر الذى  
يراه .

٤ - يضع حدا أقصى لارتفاعات المباني التى تقام فى هذه المناطق  
أو الطرق .

٥ - يلزم طالبى البناء بمراعاة ارتفاع معين للبدروم ولكل دور من  
أدوار البناء .

٦ - يحدد حدا أدنى لأطوال واجهات قطع الأراضى التى يرخص  
فى البناء عليها .

---

(١) المادة ٤٨ فقرة أولى مستبدلة بالقرار رقم ٧/أ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه .

٧ - يحدد حدا أدنى لمساحات قطع الأرضى التى يرخص فى البناء عليها .

٨ - يلزم طالبى البناء بإنشاء بواكى أو ممرات مسقوفة مفتوحة للمارة داخل حدود الملكية بالدور الأرضى ، والشروط والمواصفات التى تحدد فى القرار ، ويكون عرض الطريق الذى تحدد على أساسه الكثافة البنائية فى حالة إنشاء بواكى أو ممرات مسقوفة هو لابعد بين حدى الطريق أو خط التنظيم .

مادة ٤٩ (١) - يلتزم طالب البناء بتركيب العدد اللازم من المصاعد فى المبنى الذى يجاوز ارتفاع أرضية أعلى دور فيه ١٦ مترا وذلك بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص .

مادة ٤٩ مكررا (٢) - فى حالة تراخى المالك فى إنشاء أو اعداد أو تجهيز أو ادارة المكان المخصص لايواء السيارات أو فى تركيب المصعد أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقا للاشتراطات الفنية التى تستوجبها التشريعات المعمول بها وهذه اللائحة وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر باقامة المبنى ، أو فى حالة استغلال المكان المذكور فى غير الغرض المرخص به تتولى الجهة الادارية التى يحددها المحافظ المختص بقرار منه توجيه انذار للمالك بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه بحسب الأحوال خلال مدة لا تجاوز شهرا .

واذا انقضت المدة دون تنفيذ يجوز أن يصدر المحافظ المختص قرارا بتكليف الجهة الادارية المذكورة بإنشاء أو اعداد المكان وتجهيزه لايواء السيارات أو تركيب المصعد ، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقا للاشتراطات الفنية على نفقة المالك ، وتقوم بادارة المكان المخصص لايواء السيارات نيابة عن المالك مقابل اقتضاء ٢٥٪ ( خمسة وعشرون فى المائة ) من صافى الايراد - وتستوفى من النسبة المتبقية من هذا الصافى قيمة ما أنفقته فى إنشاء أو اعداد وتجهيز المكان بحسب الأحوال .

(١) المادة ٤٩ مستبدلة بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه .

(٢) المادة ٤٩ مكررا مضافة بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه .

... ويسلم المكان الى المالك لادارته فى الغرض المخصص له اعتبارا من أول الشهر التالى لاستيفاء الجهة الادارية للنفقات المشار اليها وذلك بقرار من المحافظ المختص .

واذا عاد المالك الى التقاعس عن ادارة المكان بانتظام فى الغرض المرخص به كان للمحافظ المختص اصدار قرار بتكليف الجهة الادارية المختصة بادارة المكان فى الغرض المذكور لمدة سنة طبقا للأحكام السابقة ، ويجوز تجديده هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك .

وتصدر قرارات المحافظ طبقا لهذه المادة مسببة وتنشر فى الوقائع المصرية ولذوى الشأن الطعن عليها امام محكمة القضاء الادارى بمجلس الدولة .

**مادة ٥٠ (١) -** يلتزم طالب البناء بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى ، وأن يستخدم أنابيب مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك ، وذلك فى المناطق ووفقا للقواعد والشروط التى يصدر بها قرار من المحافظ بعد أخذ رأى الجهة القائمة على مرفق المياه وموافقة المجلس الشعبى المحلى المختص .

ويلتزم طالب البناء بعمل التوصيلات اللازمة لتركيب عداد مياه لكل وحدة من وحدات المبنى ويراعى أن تكون بطارية العدادات الخاصة بوحدات المبنى فى مكان واحد لسهولة قراءة العدادات دون الحاجة الى دخول الوحدات ذاتها ، وتدخل تكاليف التوصيلات ضمن تكاليف المبنى ويتم التعاقد على تركيب العدادات والمحاسبة عما تسجله من استهلاك بين شاغلي الوحدات والجهة القائمة على مرفق المياه مباشرة .

وعلى الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أو تتأكد من أن الرسومات المقدمة من طالب الترخيص تتضمن التوصيلات اللازمة لتركيب عداد لكل وحدة من وحدات المبنى وأن بطارية العدادات فى مكان واحد لسهولة قراءتها .

**مادة ٥٠ مكررا (٢) -** يلتزم طالب البناء بحمل أماكن لتجميع القمامة

---

(١) المادة ٥٠ مستبدلة بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه .

(٢) المادة ٥٠ مكررا مستبدلة بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه .

أسفل المباني السكنية تتناسب مع عدد وحدات المبنى وذلك فى المناطق ووفقا للقواعد والاشتراطات التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى للمحافظة بناء على اقتراح الجهة القائمة على شئون النظافة العامة .

### الفصل السابع طلبات الترخيص والمستندات التي ترفق بها ومواعيد البت فيها

مادة ٥١ (١) - يقدم طلب الترخيص لاجراء الأعمال المنصوص عليها فى المادة ٤ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء على النموذج الخاص بالعمل المطلوب الترخيص به ومرفقا به المستندات الآتية :

#### اولا - بالنسبة للانشاء او التعلية او التعديل :

(١) الايصال الدال على أداء الرسم المستحق عن فحص الرسومات والبيانات .

(٢) رسم عام للموقع المطلوب البناء عليه بمقياس رسم لا يقل عن ١/١٠٠٠ مبينا عليه المبنى المراد انشاؤه وحدوده وأبعاده والطرق التى يطل عليها وعروضها .

(٣) بيان موقع عليه من الطالب أو من يمثله يوضح مساحة الموقع على وجه التحديد .

(٤) ثلاث صور من الرسومات التنفيذية للمساقط الأفقية للأدوار المختلفة، والواجهات والقطاعات الرأسية للمشروع بمقياس رسم لا يقل عن ١/٥٠ .

(٥) ثلاث صور مبينا عليها تفاصيل الرسومات الانشائية الخاصة بالمبنى شاملة الأساسات بمقياس رسم لا يقل عن ١/٥٠ .

(٦) ثلاث صور من رسومات الأعمال الصحية والكهربائية والمياه وتوصيلات المجارى بمقياس رسم لا يقل عن ١/٥٠ وفى حالة عدم اتصال المبنى بشبكة المجارى تقدم ثلاث صور من أعمال الصرف الخاص .

(٧) ثلاث صور من الرسومات التنفيذية لأعمال التدفئة والتهوية ، والتكييف المركزى وغيرها من الأعمال ذات الطابع الخاص التى يجرى انشاؤها فى بعض المباني .

(٨) ثلاث صور من رسومات الأماكن المخصصة لايواء السيارات مبينة عليها توزيع السيارات وعددها وأماكنها ، وممرات الحركة داخل هذه الأماكن .

(٩) البيانات والدراسات الخاصة بالتربة ومدى تحملها للأحمال الناتجة عن الأعمال المطلوب الترخيص فيها .

(١٠) تقرير من مهندس استشاري متخصص بأن الهيكل الانشائي للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص فيها شاملة تحقيق معامل الأمان لمواجهة الكوارث الطبيعية طبقاً لأسس التصميم وشروط التنفيذ بالكود المصرى .

(١١) اقرار من مهندس نقابى معمارى أو مدنى بالاشراف على تنفيذ الأعمال المرخص فيها اذا زادت قيمتها على ٥٠٠٠ جنية .

(١٢) تعهد بتقديم وثيقة تأمين بالنسبة للأعمال التى تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنية فأكثر والتعليات أيا كانت قيمتها ، ويستثنى من ذلك التعليية التى لا تتجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألف جنية لمرة واحدة ولطابق واحد وفى حدود الارتفاع المقرر قانوناً .

(١٣) تعهد بالاككتاب فى سندات الاسكان بنسبة ١٠٪ من قيمة المباني وذلك بالنسبة الى :

- مباني الاسكان الفاخر أيا كانت قيمته .
- مباني الاسكان الادارى المتعلق بإنشاء مكاتب أو محال تجارية الذى تجاوز قيمته خمسين ألف جنية .

ولا تخضع للحكم المتقدم وحدات الاسكان الادارى فى المبنى السكنى من غير المستوى الفاخر وذلك اذا لم تتجاوز مساحتها ربع مساحة الوحدات السكنية فيه .

ثانياً - بالنسبة لأعمال التدعيم والترميمات التى تبلغ ٥٠٠٠ جنية فأكثر أو أعمال الترميمات أو التدعيم البسيطة مهما بلغت قيمتها اذا كانت تمس الناحية الانشائية أو التكوين المعمارى للمبنى :

- ١ - استيفاء المستندات الموضحة بالبنود ١ ، ٢ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، من الفقرة أولاً من هذه المادة بحسب الأحوال .

٢ - ثلاث صور من المساقط الأفقية والرسومات الانشائية التنفيذية موضحة عليها كافة الأعمال المطلوب تدعيمها أو ترميمها وذلك بمقياس رسم لا يقل عن ١/٥٠ .

**ثالثا - بالنسبة لأعمال التدعيم والترميمات التي تقل عن ٥٠٠٠ جنيه وكذلك أعمال التشطيبات الخارجية :**

- ١ - بيان واف عن موقع العقار المراد ترميمه أو تدعيمه أو اجراء التشطيبات الخارجية به .
- ٢ - اقرار من مهندس نقابى معمارى أو مدنى بالاشراف على تنفيذ أعمال التدعيم اذا كانت تشمل الهيكل الانشائى للمبنى .

**رابعا - بالنسبة لطلبات الترخيص بالتعديل فى المباني :**

- ١ - استيفاء المستندات الموضحة بالبند ١ ، ١٠ ، ١٢ ، ١٣ ، من الفقرة أولا بحسب الأحوال .
- ٢ - ثلاث صور من الرسومات المعمارية والانشائية للأجزاء المطلوب تعديلها .

**خامسا - بالنسبة لأعمال الهدم :**

- ١ - الايصال الدال على أداء الرسم المستحق عن فحص الرسومات والبيانات .
- ٢ - بيان واف عن موقع العقار المراد هدمه .

بالنسبة لأعمال هدم المنشآت الآيلة للسقوط تنفيذا للقرارات الصادرة من الجهات المختصة فيكتفى بإخطار الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بموعد البدء فى تنفيذ قرار الهدم .

**مادة ٥٢ (١) -** على الوزارات والأجهزة والمصالح العامة والهيئات العامة ووحدات الادارة المحلية أن تخطر الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بموعد تنفيذ المباني والانشاءات والمشروعات الخاصة بها قبل البدء فى التنفيذ بشهر على الأقل وذلك بخطاب مسجل أو عن طريق التسليم باليد .

ويجب أن يرفق بالاحطار المستندات المنصوص عليها فى البنود ٢ ، ٤ ، ٥ ، ٦ ، ٩ ، ١٠ ، ١١ من الفقرة أولا من المادة ٥١ من هذه اللائحة وما يفيد موافقة الجهة صاحبة الامتياز فى المناطق ذات الاشتراطات الخاصة .

وعلى الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فور تلقى الاخطار المنصوص عليه في الفقرة الأولى من هذه المادة أن تقوم بدراسة الموقع من الناحية التخطيطية ومراجعة الرسومات الهندسية والتأكد من مطابقتها لأحكام القانون وهذه اللائحة واخطار الجهة ذات الشأن خلال أسبوعين على الأكثر من تلقى الاخطار بما يلي :

( أ ) بالموافقة على الموقع والأعمال في حالة مطابقتها لأحكام القانون واللائحة .

(ب) بالرفض مع بيان المخالفات لاتخاذ اجراءات تصحيحها بما يتفق مع أحكام القانون .

ومع مراعاة أحكام المادة ٧ من القانون على الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أن تصدر الموافقة على الأعمال خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ تقديم الجهة ذات الشأن بالرسومات المعدلة .

مادة ٥٣ - يقدم طلب الترخيص في ادخال التعديل أو التغيير الجوهري في الرسومات المعتمدة والذي يمس الناحية المعمارية أو الانشائية أو يؤثر في جوهر التصميم أو يغير من أوجه الاستعمال موقعا عليه من الطالب ومرفقا به رسم من ثلاث صور لتفاصيل الأجزاء المطلوب تعديلها معماريا وانشائيا بمقياس رسم لا يقل عن ١/٥٠ .

أما التعديلات البسيطة التي تقتضيها ظروف التنفيذ مثل انحراف مواضع الفتحات واختلاف أبعاد بعض مرافق البناء وترحيل بعض الحوائط فيكتفى في شأنها بتقديم أصول الرسومات المعتمدة الى الجهة المختصة بشئون التنظيم لاثبات التعديل عليها .

مادة ٥٤ - يقدم طلب تجديد الترخيص على النموذج المرافق لهذا القرار مرفقا به الترخيص السابق منحه والرسومات المعتمدة للتأشير عليها بما يفيد التجديد في حالة الموافقة .

مادة ٥٥ - يعطى طالب الترخيص ايصالا باستلام الطلب يتضمن تاريخ تقديم الطلب ورقم قيده في السجل .

مادة ٥٦ (١) - يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة

على مزلتين :

#### المرحلة الأولى :

ويصرح فيها بتنفيذ أعمال الأساسات حتى منسوب أرضية الدور الأرضي .

#### المرحلة الثانية :

وتشتمل على خطوتين :

##### الخطوة الأولى :

ويصرح فيها باستكمال الأعمال المرخص بها حتى منسوب أرضية الدور الأول المتكرر إذا التزم المرخص له بأحكام القانون ولائحته التنفيذية فيما صرح له بتنفيذه من أعمال في المرحلة الأولى .

##### الخطوة الثانية :

يصرح فيها باستكمال باقى الأعمال الواردة بالرخصة إذا ما تبين من المعاينة مطابقة الأعمال التي تم تنفيذها لأحكام القانون ولائحته التنفيذية وشروط الرخصة .

وللوحدة المحلية بناء على طلب صاحب الشأن أن تقسم المشروع وفقا لطبيعته وظروف تمويله الى أجزاء متكاملة ويصدر ترخيص بالنسبة لكل جزء على حدة وفقا للأحكام المتقدمة بعد سداد الرسوم الخاصة بالترخيص عن كامل المشروع .

ويصدر الترخيص وفقا لأحد النموذجين المرفقين لهذا القرار حسب الأحوال .

ويجب أن يصدر ترخيص البناء بالاسكان متضمنا تحديد المدة التي يجب على المالك اتمام البناء خلالها واعداده للسكنى بما لا يجاوز خمس سنوات من تاريخ صدور الترخيص المبدئى للمرحلة الأولى .

وعلى الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أن تبت في طلب الترخيص خلال ستين يوما من تاريخ تقديمه .

وبالنسبة للحالات التي يلزم فيها الحصول على موافقة اللجنة المختصة

بتوجيه استثمارات البناء تبدأ مدة الستين يوما من تاريخ اخطار الجهة الادارية بموافقة اللجنة .

وعلى الجهة المذكورة اعلان الطالب لاستيفاء ما لم يكن قد قدم من بيانات أو مستندات أو موافقات أو لادخال ما تراه من تعديلات أو تصحيحات فى الرسومات ، وذلك وفقا للاجراءات وفى المواعيد المنصوص عليها فى المادة ٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه .

ويكون البت فى طلبات الترخيص الخاصة بمشروعات استثمار المال العربى والأجنبى وحالات تملك الأجانب خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمها أو الاخطار بموافقة اللجنة المختصة بتوجيه الاستثمارات .

ويكون البت فى الطلبات الخاصة بأعمال الهدم والتدعيم والبياض وتعديل الرسومات التى يمنح على أساسها الترخيص أو التعديلات البسيطة فى المبانى بما لا يتناول توسيعها أو زيادة مساحتها ، أو تجديد الترخيص خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تقديمها أو الاخطار بموافقة اللجنة المختصة بتوجيه الاستثمارات .

ويتولى المهندس المختص المرور على موقع البناء فاذا تبين له أن المرخص له نفذ أعمال المرحلة الأولى طبقا لاشتراطات ورسومات الرخصة أثبت ذلك فى دفتر الأحوال ، ويجب أن تصدر الموافقة على تنفيذ أعمال المرحلة التالية خلال ثلاثة أسابيع من تاريخ قيام صاحب الشأن بالاطار عن تمام استكمال أعمال المرحلة السابقة عليها أو من تاريخ مرور المهندس أيهما أقرب ويسلم صاحب الشأن ايصالا بتاريخ تقديمه الاخطار المنوه عنه .

وعلى المرخص له تنفيذ الأعمال فى المدة المحددة بمراعاة أحكام المادة ٩ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء والمادة ٥٩ من هذه اللائحة .

ومع مراعاة الأحكام والمواعيد التى تحددها هاتان المادتان يتعين على الوحدة المحلية المختصة متابعة استكمال المبانى المرخص بها فى المدة المحددة بالترخيص وأن تنبه على ذوى الشأن بكتاب موصى عليه بعلم الوصول فور انقضاء هذه المدة بضرورة استكمال الأعمال خلال المدة التى تحددها بما لا يجاوز سنة من تاريخ التنبيه .

مادة ٥٧ - يجوز اخصنول على موافقة مبدئية من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم على المشروع الابتدائى للبناء من حيث مطابقة

تصميمه لأحكام واشتراطات الباب الثاني من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وهذه اللائحة وذلك بقصد اعداد الرسومات التنفيذية للبناء على أساسها .  
ويقدم طلب الموافقة من الطالب مرفقا به المستندات الموضحة فى البنود ١ ، ٢ ، ٥ من الفقرة أولا من المادة ٥١ .

ولا تعبر هذه الموافقة من قبيل الترخيص فى اقامة البناء .

**مادة ٥٧ مكررا (١) -** لا يصرف الترخيص الا بعد تقديم خطاب ضمان غير مقيد بقيد أو معلق على شرط صنادير من أحد البنوك التجارية لصالح الوحدة المحلية بما يعادل ٥٪ ( خمسة فى المائة ) من قيمة الأعمال المرخص فيها .

وللجهة الادارية أن تزيل أو تصحح أو تستكمل الأعمال المخالفة على نفقة المخالف بما يتفق وأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وهذه اللائحة والقرارات الصادرة تنفيذا له وشروط الترخيص وذلك خصما من قيمة خطاب الضمان المشار اليه .

وللجهة الادارية أن تخصم من قيمة خطاب الضمان الغرامات التى يحكم بها طبقا لأحكام القانون .

واذا لم تكف قيمة خطاب الضمان لتنفيذ ما تقدم يكون للجهة الادارية أن تطلب من المالك أداء تكاليف استكمال أعمال الازالة أو التصحيح .

وتصدر الجهة الادارية قرارها بوقف تنفيذ الأعمال المرخص بها الى أن يقوم المرخص له باستكمال قيمة خطاب الضمان الى ما يعادل ٥٪ من قيمة الأعمال المتبقية التى سيتم تنفيذها .

ويرد الخطاب الى المرخص له فى نهاية اتمام الأعمال المرخص فيها اذا التزم فى تنفيذها بالشروط والمواصفات الواردة بالترخيص ومرفقاته .

**مادة ٥٨ -** يبين فى الترخيص خط التنظيم المعتمد أو حد الطريق فى حالة وجود خط تنظيم ، وكذا حد البناء المقرر الذى يلزم أن يراعيه الطالب عند تنفيذ الأعمال المرخص فيها ، كما يبين فى الترخيص عرض الطريق والمناسيب المقررة له وأية بيانات أخرى يتطلبها أى قانون آخر .

## الفصل الثامن التزامات المرخص له

مادة ٥٩ - لا يجوز للمرخص له أن يشرع في العمل الا بعد اخطار  
الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بكتاب موصى عليه بعلم الوصول وقيام  
المهندس المختص بتحديد خط التنظيم أو حد الطريق أو خط البناء • بحسب  
الأحوال ، وعلى أن يتم هذا التحديد خلال سبعة أيام من تاريخ الاخطار  
ويثبت تاريخ التحديد على ترخيص البناء •

فاذا انقضت هذه المدة دون أن يتم التحديد جاز للمرخص له أن يقوم  
بهذا التحديد طبقا للبيانات المدونة بالرخصة وتحت مسئوليته •

وعلى المرخص له في حالة ايقاف العمل مدة تزيد على ٩٠ تسعين يوما  
أن يخطر الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بموعد استئناف العمل وذلك  
بكتاب موصى عليه بعلم الوصول •

كما لا يجوز اجراء أى عمل من أعمال البناء أو الهدم بين غروب  
الشمس وشروقها الا بعد الحصول على موافقة الجهة الادارية المختصة بشئون  
التنظيم •

مادة ٦٠ - على من يقوم بالأعمال المنصوص عليها بالمادة ٤ من  
القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ اتخاذ اجراءات الأمن اللازمة لوقاية وسلامة  
الجيران وأملاكهم والمارة والشوارع ، وما قد يكون في باطن الأرض من  
أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها •

مادة ٦٠ مكررا (١) - يجب أن تحرر عقود بيع أو ايجار الوحدات  
الحاضنة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء طبقا للنموذج المرافق  
ويتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية وتشتمل على :

- عنوان العقار •
- مساحة العقار •
- مساحة الوحدة محل العقد وبيانها •
- اسم المالك أو المؤجر ومحل اقامته •

- اسم المشتري أو المستأجر ومحل اقامته .
- رقم الترخيص وتاريخه .
- الجهة الصادر منها .
- عدد الأدوار المرخص بها .
- عدد الوحدات المرخص بها .
- البيانات الخاصة بأماكن إيواء السيارات .
- البيانات الخاصة بالمصاعد .
- البيانات الخاصة بتأمين العقار ضد الحريق .
- ولا يقبل شهر أى عقد لا يتضمن هذه البيانات .

### الفصل التاسع نظام سير العمل بلجان التظلمات واللجان الاستئنافية

**مادة ٦١ -** تنعقد لجان التظلمات مرة كل أسبوع على الأقل ، وكلما دعت الحاجة الى ذلك .

وتنظر فى التظلمات بحسب ترتيب قيدها فى السجل المعد لذلك وتصدر قراراتها مسببة خلال المدة المنصوص عليها فى القانون .

**مادة ٦٢ -** تعلن قرارات البت فى التظلمات الى ذوى الشأن والجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فور صدورهما بكتاب موصى عليه بعلم الوصول .

**مادة ٦٣ -** تنعقد اللجان الاستئنافية مرة كل خمسة عشر يوما على الأقل وكلما دعت الحاجة الى ذلك .

وتنظر الاعتراضات بحسب ترتيب قيدها فى السجل المعد لذلك خلال المدة المنصوص عليها فى القانون .

**مادة ٦٤ -** تعلن قرارات اللجان الاستئنافية الى ذوى الشأن والجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فور صدورهما بكتاب موصى عليه بعلم الوصول .

**مادة ٦٥ -** اذا تعذر اعلان ذوى الشأن بالقرارات الصادرة تنفيذا

لأحكام هذا القرار لأي سبب تودع نسخة من القرار بمقر المجلس المحلي المختص وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار ، كما تلصق نسخة من القرار بموقع العقار موضوع المخالفة .

ويتبع هذا الاجراء بالنسبة الى القرارات التي تصدر من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ويتعذر ابلاغها الى ذوى الشأن .

### الفصل العاشر التجاوز عن بعض المخالفات والاعفاء من كل أو بعض الأحكام

#### مادة ٦٦ (١) - ملغاه .

مادة ٦٧ - تنعقد لجنة الاعفاءات بدعوة من مقررهما كلما استجدت حالة من الحالات التي تقتضى العرض عليها .

ويجوز لوزير الاسكان والتعمير دعوة اللجنة الى الاجتماع كلما رأى ضرورة لذلك .

مادة ٦٨ - تضع لجنة الاعفاءات القواعد الفنية التي تدير عليها في أعمالها وتشكل لها أمانة تضم عناصر من ذوى الكفاية في النواحي الفنية والقانونية والادارية تتولى اعداد جدول أعمال اللجنة والقيام بالدراسات اللازمة لتهيئة الموضوعات للعرض على اللجنة .

ويصدر بتشكيل الأمانة قرار من المقرر بموافقة اللجنة .

مادة ٦٩ - تعرض قرارات اللجنة على وزير الاسكان والتعمير وله التصديق عليها أو رفضها بقرار مسبب .

ويجوز للوزير أن يعيد عرض الموضوع على اللجنة فى ضوء ما يراه من ملاحظات .

مادة ٧٠ (٢) - فى تطبيق حكم المادتين ٢٩ ، ٣١ من قانون توجيه

---

(١) المادة ٦٦ من اللائحة ملغاة بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه .

(٢) المادة ٧٠ مستبدلة بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه .

وتنظيم أعمال البناء يقصد بالمجلس الشعبي المحلي المختص ما يلي :

١ - المحافظات ذات المدينة الواحدة :

( أ ) محافظات مقسمة الى أحياء :

يصدر القرار من المجلس الشعبي المحلي للحى المختص متضمنا موافقة  
رئيس الحى والمجلس الشعبي المحلي للمحافظة والمحافظ أو عدم الاعتراض من  
أى منهم خلال المدة القانونية .

( ب ) محافظات غير مقسمة الى أحياء :

يصدر القرار من المجلس الشعبي المحلي للمحافظة متضمنا موافقة  
المحافظ أو عدم الاعتراض منه عليه خلال المدة القانونية .

٢ - المدن المقسمة الى أحياء بالمحافظات الاقليمية :

يصدر القرار من المجلس الشعبي المحلي للحى متضمنا موافقة رئيس  
الحى والمجلس الشعبي المحلي للمدينة والمجلس الشعبي المحلي للمحافظة  
والمحافظ أو عدم الاعتراض عليه من أى منهم خلال المدة القانونية .

٣ - المحافظات الاقليمية :

المدين :

يصدر القرار من المجلس الشعبي المحلي للمدينة المختص متضمنا  
موافقة رئيس المدينة والمجلس الشعبي المحلي للمحافظة والمحافظ أو عدم  
الاعتراض من أيهم عليه خلال المدة القانونية .

وفى جميع الأحوال يجب أن يكون اختراع المجلس الشعبي المحلي فى  
شأن الاعفاء تفصيليا ومسببا .

### الفصل الحادى عشر احكام انتقالية

مادة ٧١ (١) - لا يجوز اقامة أى بناء على طريق عاما كان أو خاصا  
يقل عرضه عن ستة أمتار والا وجب أن تكون واجهة البناء رادة عن حد  
الطريق بمقدار نصف الفرق بين عرض الطريق القائم والستة أمتار ، على

أن يحدد ارتفاع واجهة البناء والبروزات المسموح لها في هذه الواجهة طبقاً لأحكام هذه المادة - باعتبارها واقعة على طريق بعرض ستة أمتار ، ولا يسمح بإقامة أية منشآت على مساحة الارتداد المشار إليه .

ويجب أن تتوفر في الأبنية الاشتراطات الواردة في البنود الآتية :

١ - يشترط فيما يقام من الأبنية على جانبي الطريق عاماً كان أو خاصاً ألا يزيد الارتفاع الكلي للبناء على مثل وربيع مثل البعد ما بين حدى الطريق إذا كان متوازيين ، وبشرط ألا يزيد الارتفاع على ٣٠ متراً ، وتقاس الارتفاعات المذكورة أمام منتصف واجهة البناء لكل واجهة مقاساً من منسوب سطح الرصيف إن وجد والا فمن منسوب سطح محور الطريق .

وإذا كان حداً الطريق غير متوازيين كان مدى الارتفاع مثل وربيع مثل المسافة المتوسطة بين حدى الطريق أمام البناء وعمودياً عليه .

٢ - إذا كان البناء يقع عند تلاقي طريقين متعامدين يختلف عرضاهما ، جاز أن يصل ارتفاع البناء المطل على أقل الطريقين عرضاً إلى أقصى الارتفاع المسموح به بالنسبة إلى أكبر الطريقين عرضاً وذلك في حدود طول من البناء مساو لعرض الطريق الأوسع مقيساً من رأس الزاوية عند تقابل أقل الطريقين عرضاً مع الخط المقرر للبناء على الطريق الأوسع ويشترط ألا يزيد على خمسة وعشرين متراً وألا تقل المسافة بين محور الطريق الأصغر وبين حد البناء عن ثمن ارتفاع البناء المطل عليه ، فإذا قلت المسافة المذكورة عن هذا القدر جاز الارتداد بالبناء بمقدار الفرق على أن يبدأ هذا الارتداد بعد الارتفاع القانوني المسموح به بالنسبة إلى عرض الطريق الأصغر ، ويعفى من الارتداد المشار إليه ناصية البناء على الطريق الأصغر بطول ١٢ متراً مقيساً من رأس الزاوية عند تقابل أقل الطريقين عرضاً مع الخط المقرر للبناء على الطريق الأوسع .

وإذا كان البناء يقع على طريقين غير متقابلين عند موقع البناء أو على طريقين متقابلين عند موقع البناء وكانا غير متعامدين جاز أن يصل ارتفاع البناء في الجهة المطلة على الطريق الأقل عرضاً إلى أقصى الارتفاع المسموح به بالنسبة إلى الطريق الأوسع إذا كانت في حدود عمق من الواجهة المطلة على الطريق الأوسع مساو لعرضه وطبقاً للاشتراطات المشار إليها في الفقرة السابقة - على أنه إذا زاد عمق البناء على عرض الطريق الأوسع يحدد ارتفاع المباني طبقاً للبند (١) .

وإذا كان البناء يقع على طريق عام يختلف عرضه عند البناء عن

«العرض الوارد فى المرسوم أو القرار المقرر لخطوط تنظيمية وجب حساب الارتفاع على أساس خطوط التنظيم المقررة متى كان قد بدىء فى اتخاذ اجراءات تنفيذ القرار المعدل لخطوط التنظيم والا فيكون الحساب على أساس عرض الطريق القائم»

٣ - يجوز للمجلس الشعبى المحلى المختص بقرار يصدر منه أن يقسم المدينة من حيث ارتفاع المباني بها كما يلى :

الفئة الأولى : لا يزيد الارتفاع الكلى للبناء فيها على مثل وربع مثل البعد ما بين حدى الطريق .

الفئة الثانية : لا يزيد الارتفاع الكلى للبناء فيها على مثل البعد ما بين حدى الطريق .

الفئة الثالثة : لا يزيد الارتفاع الكلى للبناء فيها على ثلاثة أرباع البعد ما بين حدى الطريق .

ويجوز للمجلس الشعبى المحلى المختص بقرار يصدره أن يلزم طالب البناء ألا تتجاوز الكثافة البنائية ما يأتى :

( أ ) ٦ ( ستة ) فى مناطق الفئة الأولى المشار اليها .

( ب ) ٤ ( أربعة ) فى مناطق الفئة الثانية المشار اليها .

( ج ) ٢ ( اثنين ) فى مناطق الفئة الثالثة المشار اليها .

وفى جميع الحالات المنصوص عليها فى هذه المادة يجب ألا يجاوز ارتفاع البناء مرة وربع عرض الشارع بحد أقصى ٣٠ مترا .

٤ - يصرح بتجاوز الارتفاعات المقررة فى القواعد السابقة بالنسبة لآبار السلالم أو غرف آلات المضاعد أو خزانات المياه أو أجهزة تكييف الهواء بمقدار خمسة أمتار وبمقدار متر واحد للدراوى والأغراض الزخرفية على أن يقتصر الاستعمال على هذه الأغراض .

ويصرح فى دور العبادة والمباني العامة بمجاوزة الارتفاعات المذكورة للقباب والأبراج الزخرفية والمآذن وذلك بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى المختص .

٥ - لا يجوز عمل بروز فى واجهات المباني المقامة على حافة الطريق عاما كان أو خاصا الا طبقا للشروط وللأوضاع الآتية :

( أ ) يجوز فى المباني المقامة على خط التنظيم فى الطرق المعتمدة وعلى خط البناء فى الطرق الخاصة أو غير المقرر لها خطوط تنظيم أن يبرز عن هذا الخط سفلى أو أكتاف أى مبنى بمقدار لا يزيد على ٧ سم بشرط ألا يتجاوز ارتفاع السفلى أو الأكتاف بمقدار أربعة أمتار من منسوب سطح الرصيف .

( ب ) يجوز عمل كورنيش أو بروز نافذة بلكون فى الدور الأرضى بشرط أن يقام على ارتفاع لا يقل عن مترين ونصف من منسوب سطح الرصيف ولا يزيد بروزه على صامت الواجهة على ١٠ سم فى الشوارع التى عرضها من ٨ الى ١٠ متر وعلى ٢٠ سم فى الشوارع التى يزيد عرضها على عشرة أمتار .

( ج ) يجب فى المباني المقامة على حد الطريق ألا يقل الارتفاع بين أسفل جزء من البلكونات أو الأبراج وأعلى سطح طروفية الرصيف أو منسوب محور الشارع فى حالة عدم وجود رصيف عن أربعة أمتار .

( د ) لا يجوز أن يتعدى أقصى بروز البلكونات المكشوفة ١٠٪ والأبراج ٥٪ من عرض الطريق ولا يتجاوز البروز فى الحالتين ١٢٥ متراً كما يجب أن يترك ١٥٠ متراً من حدود المباني المجاورة بدون أى بروز للبلكونات المكشوفة أو الأبراج فيها ، وإذا كانت الزاوية الخارجية بين واجهتى مبنين متجاورين تقل عن ١٨٠ درجة فيلزم أن يترك متر ونصف من منتصف الزاوية بين الواجهتين دون عمل بروز بها ، وبشرط ألا يتجاوز طول الأبراج نصف طول الواجهة .

( هـ ) يجوز البروز بكرانيش أو عناصر زخرفية بمقدار ٢٥ سم زيادة على البروز المسموح به بالنسبة الى عرض الطريق طبقاً لنص البند السابق أو من صامت الواجهة فى الأجزاء غير المسموح بعمل بلكونات أو أبراج بها وفى الواجهات المطلة على أفنية خارجية .

وينتهى العمل بالاشتراطات المنصوص عليها فى هذه المادة فى المدن التى يتم اعتماد التخطيط التفصيلى لها متضمناً الاشتراطات البنائية والكثافة السكانية والبنائية وذلك من تاريخ نشر قرار الاعتماد فى الوقائع المصرية .

## الباب الثالث الأعمال والأجهزة والتركيبات الداخلية

### الفصل الأول مصطلحات وتعريف

مادة ٧٢ - التعاريف للمصطلحات المستعملة في تطبيق هذا الباب  
هى :

#### دورات المياه :

الغرفة المخصصة للتخلص من الفضلات الآدمية ويركب بها مرحاض ،  
وقد تشمل أيضا حوض لغسيل الأيدي ، ويكون الحد الأدنى لمساحتها متر  
مربع واحد وأقل مقاس لها ٠.٨٠ مترا .

#### الحمام :

الغرفة المخصصة للاستحمام . يركب به حوض لغسيل الأيدي ،  
ودش وبالوعة لتصريف المياه ، وقد يركب به وعاء للاستحمام حوض  
حمام ( حوض دش ) وقد يشمل أيضا على مرحاض وحوض تشطيف  
( بيديه ) ويكون الحد الأدنى لمساحة الحمام ٢.٠ متر وأقل مقاس له  
١.٢٠ مترا .

#### المطبخ :

الغرفة المخصصة لاعداد وطهى الطعام ، ويركب به حوض لغسيل  
الأواني ورف جانبي ، وقد يستعمل أيضا لتناول الطعام ، ويكون الحد  
الأدنى لمساحة المطبخ ٣.٠ متر مربع وأقل مقاس له ١.٥٠ مترا ، وله شباك  
على حائط خارج للتهوية والانارة .

#### الأجهزة الصحية :

تشمل جميع الأدوات والأجهزة التى تستعمل أو تصرف المياه  
المستعملة من أنابيب المياه النقية من أحواض وخلافه وكذا سوائل الفضلات  
والمخلفات السائلة من المراحيض والمباول وغيرها .

### التركيبات الصحية :

تشمل الأجهزة الصحية أنابيب توزيع المياه المستعملة في مختلف الأغراض وملحقاتها من حنفيات ومحابس وصمامات وخلاطات وخلافه وكذا أنابيب صرف الفضلات الآدمية والمياه المستعملة من أنابيب صرف المياه والفضلات والتهوية وخلافه ، وكذا الأنابيب الأفقية بما في ذلك جميع التوصيلات الداخلية وملحقاتها وذلك في حدود المبنى .

### أنبوبة التغذية بالمياه :

• أنبوبة امداد المبنى بالمياه .

### المصد ( سيفون الحجز ) :

احدى التركيبات التى تتصل بالأجهزة الصحية بغرض اقامة حاجز مائى بارتفاع مناسب يسمح بمرور المياه من الأجهزة الصحية الى أنابيب صرف المياه أو الفضلات ويمنع نفاذ الحشرات والروائح والغازات المتكونة في داخل أنابيب الصرف وتركيباتها الى داخل المبنى .

### الحاجز المائى :

• ارتفاع عامود المياه المحجوز بين انحنائى المصد .

### الأنبوبة الرأسية :

أنبوبة الصرف الرأسية التى تدخل ضمن أعمال الصرف مثل أنابيب صرف المياه أو الفضلات والمطر والتهوية .

### عامود صرف المياه :

الأنبوبة الرأسية التى تنقل المياه المستعملة من أى من الأجهزة الصحية خلاف المراحيض والمباول الى أقرب مصب أرضى ( جاليتراپ ) فى المبنى .

### عامود صرف الفضلات :

الأنبوبة الرأسية التى تنقل الفضلات السائلة من المراض والمبولة وما فى حكمها الى أقرب حجرة تفتيش فى المبنى .

### عامود التهوية :

الأنبوبة الرأسية التي تتصل بالتركيبات الصحية والأنابيب المطلوب تهويتها ، وذلك بغرض منع ارتداد السوائل من أنابيب الصرف وتصريف الغازات والروائح الكريهة وموازنة الضغط الجوى بداخلها .

### انبوبة صرف الأمطار :

انبوبة تخصص لصرف مياه الأمطار التي تتجمع على سطح المبنى المعرض لتلقى الأمطار .

### المداد الأفقى ( للأجهزة الصحية ) :

انبوبة أفقية لتوصيل الأجهزة الصحية الداخلية الى العامود الرأسى أو أماكن تصريفها .

### المداد الأرضى :

الجزء من شبكة أنابيب الصرف الأفقية تحت الأرض وداخل حدود المبنى والذي يستقبل المتخلفات السائلة من عامود الصرف والمداد الأفقى بتوصيلها الى حجرة التفتيش النهائية قبل الصرف الى أنبوبة المجارى العامة أو الى أعمال التنقية الخاصة .

### حجرة التفتيش :

حجرة خاصة يتم تنفيذها فى مسار المداد الأرضى والغرض من بنائها الكشف عن أجزاء المداد وتسليكه واختبار سير السوائل به وتنظيفه وإزالة ما قد يعوق سير السوائل به وتوضع عند نهاية عامود صرف الفضلات ، وعند حدوث تغير فى اتجاه خط المداد الأرضى وكذلك عند مواضع اتصال فرعين أو أكثر ، كما توضع على الخطوط المستقيمة بحيث لا يزيد البعد بين أى حجرتين من حجرات التفتيش على ٢٠ ر ٢٠ مترا .

### المصد الأرضى ( الجاليتراب ) :

مصدر من الفخار الحجرى ذى الطلاء الملحق أو من الحديد الزهر يصب فيه عامود صرف المياه والعامود الذى يخصص لصرف مياه الأمطار ، وهو حلقة الاتصال بين هذه الأعمدة والمداد الأرضى .

### خزان التحليل :

حوض مصمت بمدخل ومخرج وله غطاء مناسب يتم فيه معالجة السوائل لفصل أكبر قدر من المواد الصلبة وتحليلها بالتخمير بواسطة البكتريا اللاهوائية .

### أنبوبة صرف المبنى :

الأنبوبة التي تمتد من حجرة التفتيش النهائية الى أنبوبة الصرف العمومية أو وحدات المعالجة الخاصة . وقد تكون هذه الأنبوبة من الفخار ذي الطلاء الملحي المزجج أو من الحديد الزهر أو ما يماثلها .

### المخلفات السائلة :

مخلفات الفضلات المنزلية السائلة وغيرها ( المخلفات الصناعية ) .

### الحماة :

المواد الناتجة من عملية ترسيب سوائل الفضلات المنزلية أو السوائل المختلفة ، وتشتمل على نسبة كبيرة من المواد العضوية وغيرها من الكائنات الحية الدقيقة .

### السيب :

هى السوائل التي تخرج من وحدات المعالجة .

### حجرة التوزيع :

غرفة الغرض منها توزيع منتظم للسيب الخارج من خزان التحليل على أنابيب الصرف الجوفى .

### المبنى المنعزل :

المبنى أو المنشأ الذى لا يوجد بالطرق القريبة منه أو التي يطل عليها هذا المبنى أو المنشأ شبكة لأنابيب المجارى العامة لمسافة ٣٠ مترا ، أو أكثر من أقرب نقطة فى موقع المبنى .

### شبكة المجارى ( الصرف الصحى ) :

كافة الأعمال المتعلقة بتجميع المخلفات السائلة من شبكات الأنابيب وأجهزة تجميع وروافع وغيرها .

## الفصل الثانى أحكام عامة

مادة ٧٣ - تزود كل وحدة سكنية مستقلة بدورة مياه خاصة تشتمل على مرحاض وحوض على الأقل .

مادة ٧٤ - يراعى فى تحديد مواقع الأجهزة الصحية بدورة المياه عدم اعاقا الحركة وتعارض موقعها مع وظائف الشبائيك والأبواب وغيرها .

مادة ٧٥ - يراعى الاستعانة بالاضاءة الصناعية بدورات المياه والمطابخ والحمامات خاصة فى حالة عدم كفاية الاضاءة الطبيعية المناسبة فيها .

مادة ٧٦ - تغطى أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ بطبقة من مادة عازلة للمياه لمنع تسرب المياه وتفضل أن تعمل من طبقتين متعامدتين ، وترفع على الحوائط الجانبية بمقدار ٢٠٠ مللمتر أعلى مستوى الأرضية .

مادة ٧٧ - تغطى الأرضيات بمادة صلبة لا تمتص المياه ويسهل غسيلها وتنظيفها دون اتلافها مثل البلاط السيراميك أو البلاط الأسمنتى أو الرخام أو ما يماثله وتفضل عمل وزرة من نوع بلاط الأرضية بارتفاع لا يقل عن ١١٠ مم .

مادة ٧٨ - يراعى تغطية حوائط الدورة أعلى الأرضية بارتفاع نحو ١٥٠ مترا بمادة مصقولة مانعة للمياه والرطوبة مثل البياض الأسمنتى المخدوم جيدا ودهانها بالبوية أو تكسيته بترابيع القيشانى أو الرخام أو البياض الأسمنتى المطعم بكسيرات الرخام ( موزايكو ) أو ما يماثلها .

مادة ٧٩ - يراعى عند البناء تخفيض منسوب البلاطة الخرسانية الأرضية للدورات عن منسوب بلاطة الدور بالقدر الذى يسمح بعدم ظهور التركيبات بأسقف الأدوار السفلية .

ويتم ملء الفراغات الناتجة من تخفيض المنسوب بمادة خفيفة الوزن ( حجر الجلىخ أو الخفاف ) .

مادة ٨٠ - لا يجوز أن تفتح دورة المياه المباشرة على غرفة من غرف المعيشة أو المطبخ أو أن تكون متصلة بمكان حفظ المواد الغذائية ويستثنى من ذلك دورات المياه والحمامات الخاصة الملحقة بغرف النوم .

مادة ٨١ - يتم فصل المراحيض المتجاورة فى دورة مياه واحدة

بقواطيع لا يقل ارتفاعها عن ٨٠ متر من الأرضية ، كما يلزم تركيب قواطيع من الرخام أو أى مادة أخرى مماثلة بين كل مbole وأخرى فى مجموعات المبال .

ويراعى فصل دورة المياه المخصصة للانات عن دورة المياه المخصصة للذكور فصلا تاما ويزود مرحاض بباب بارتفاع مناسب .

مادة ٨٢ - يراعى فى حالة تركيب حنفيات على أحواض مجموعة أن لا تقل المسافة بين كل حنفية وأخرى عن ٤٥٠ مم .

مادة ٨٣ - يركب أعلى الأحواض تغطية من البلاط القيشانى أو أية مادة أخرى مماثلة تكون مانعة لتسرب المياه بارتفاع نحو ٤٥٠ مم من حافته العليا وبطول الحوض ، وبالنسبة لأحواض المطابخ يراعى أن تكون التغطية بطول الحوض والصفاية الملحقة بنفس الارتفاع .

مادة ٨٤ - يراعى عند تركيب المبال الحوضية على الحائط أن يتراوح ارتفاع حافتها بين ٥٠٠ - ٦٠٠ مم من منسوب الأرض .

وفى حالة وجود مجموعات متجاورة من المبال فإنه يلزم ألا تقل المسافة بين محورى كل مبولتين عن ٦٠٠ مم .

مادة ٨٥ - تكون تغطية الحوائط المحيطة بالمبال بالبلاط القيشانى أو ما يماثل من الأرضية حتى ٦٠٠ مم أعلى الحافة العليا للمbole والمسافة ١٥٠ مم من كلا الجانبين .

مادة ٨٦ - لا يجوز وضع أجهزة صحية فى بدروم لا يسمح منسوب أرضيته بالصرف بالانحدار الطبيعى الى المجارى العامة ، ما لم تستعمل وسائل آلية لرفع المتخلفات تتفق مع القواعد المقررة .

### الفصل الثالث الأجهزة الصحية والتركيبات

مادة ٨٧ - يتم تجهيز كل مبنى بتركيبات وأجهزة صحية داخلية تكفل بطريقة فعالة صرف المياه المتخلفة ومياه الأمطار .

مادة ٨٨ - تكون جميع الأجهزة الصحية من مادة صماء خالية من الشقوق والفجوات لا تمتص المياه ، سهلة التنظيف ، سطحها أملس ناعم

مثل الصينى أو الفخار المطفى بالصيتى أو الزهر المطفى بالرخام أو ما يماثلها وأن تتوافر فيها الشروط الخاصة بطريق التثبيت فى موقعها .

مادة ٨٩ - تكون الأجهزة والتركيبات الصحية مطابقة للمواصفات القياسية المصرية .

مادة ٩٠ - يراعى فى التركيبات الخاصة بأجهزة التبريد وتسخين المياه وطمبات رفع المياه الى الأدوار العليا وما شاكلها شروط الأمن والسلامة مع عدم حدوث اقلاق أو اهتزازات عند تشغيلها ، وعدم زيادة الضغوط داخلها للدرجة التى تؤدى الى انفجار الأنابيب والأجهزة ، ويراعى عند تثبيت هذه التركيبات والأجهزة عدم حدوث أضرار بالمبنى .

مادة ٩١ - يتم تركيب الأجهزة الصحية بالمبنى وتوصيلاتها مع أعمدة صرف المياه وأعمدة صرف المتخلفات وأعمدة التهوية وتنفيذ اللحامات المختلفة وكذا تركيب مدادات الصرف الأفقية والمدادات الأرضية طبقاً للأصول الفنية للتنفيذ وللجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أن تتأكد من سلامة التركيب ، ولها أن تطلب اجراء التجارب والاختبارات اللازمة للتثبيت من ذلك .

مادة ٩٢ - يكون لكل مرحاض ومبولة وحوض تشطيف ( يديه ) وحوض الغسيل ومصعد الأرضية وما أشبه ذلك حاجز مائى .

مادة ٩٣ - تكون المصدات من النوع ذى التنظيف الذاتى وأن تتوافر فيها الشروط الآتية :

- يكون ارتفاع الحاجز المائى مناسباً بحيث لا يقل عن ٥٠ سم ولا يزيد عن ١٠٠ سم .
- تمر فيه المياه والسوائل المتخلفة بسهولة وأن يكون مانعاً لمرور الغازات سواء أثناء مرور السوائل المتخلفة أو فى حالة عدم المرور .
- يكون من مادة مناسبة وله فتحة أو أبواب كشف لا تسمح بتسرب الغازات أو السوائل خلالها .
- يتناسب قطره مع مخرج الجهاز .
- يكون السطح الداخلى ناعماً أملس لا يسمح بتراكم المواد العالقة .

مادة ٩٤ - يزود كل من المراض والمبولة وما يماثلها بصندوق طرد مناسب ذو سعة كافية ويركب طبقاً للأصول الفنية المتبعة وذلك بهدف

تنظيفها بطريقة فعالة ويجوز الاستعاضة عن صندوق الطرد بأية وسيلة أخرى توافق عليها الجهة المختصة ( صمامات الدفع ) .

**مادة ٩٥ -** تصرف الأجهزة الصحية بالأدوار ( مرحاض حوض غسيل أيدي - حوض حمام ) الى أعمدة الصرف الرأسية والتي تركيب على سطح الحوائط الخارجية أو التي تركيب داخل مجارى داخلية رأسية بالمقاسات المقررة ، ويكون لهذه الأعمدة الرأسية أبواب كشف مناسبة تسمح بسهولة التنظيف والتسليك والصيانة .

**مادة ٩٦ -** يجب أن يتوافر في أعمدة الصرف الرأسية للمياه والفضلات الشروط الآتية :

- أن تكون من الحديد الزهر أو الاسبستوس أو اللدائن أو ما يماثلها .
- أن تكون بكامل ارتفاعها بقطر مناسب وتكون تامة الاستقامة خالية من أى انحناء أو تغيير فى الاتجاه .

ويوضع فى نهاية الأعمدة الرأسية من أعلى غطاء ( طنبوشة ) من السلك أو المعدن .

**مادة ٩٧ -** يكون تصريف المرحاض وما فى حكمه على عامود صرف الفضلات ولا يقل قطره الداخلى عن ١٠٠ مم ، ولا يقل عن قطر أى أنبوبة أخرى تتصل به ، وفى حالة اتصال العامود بالمداد مباشرة يكون ذلك بواسطة كوع خاص له فتحة بباب التفتيش .

**مادة ٩٨ -** يكون تصريف حوض الحمام وغسيل الأيدي وغسيل الأواني وبالوعة الأرضية وما فى حكمها على عامود صرف المياه ولا يقل فى قطره الداخلى عن ٧٥ مم ويكون اتصال العامود بالمداد الأرضى عن طريق مصدر أرضى .

**مادة ٩٩ -** يتم تهوية مصد المرحاض بواسطة عامود تهوية لا يقل قطره الداخلى عن ٥٠ مم ويرتفع عامود التهوية أعلا المبنى بمقدار متر واحد على الأقل .

**مادة ١٠٠ -** تثبت الأعمدة الرأسية بالحائط بواسطة أقفزة من الحديد المطروق قابل لللفك عند اللزوم وتثبت فى الحائط بمونة الأسمنت والرمل . وفى حالة استعمال مشتركات لهذه الأعمدة لا يجوز استعمال مشترك حاد الزاوية بل يكون بميل مناسب فى اتجاه الأنابيب .

**مادة ١٠١ -** غي حالة مرور أعمدة صرف المياه والفضلات داخل المباني المعلقة يراعى أن تعلق بالسقف أو الحائط بواسطة أقفزة أو علاقات توضع عند كل لحام وأن تميل بميل مناسب في حالة مرورها أفقياً لسهولة الصرف .

ولا يجوز مرور أجزاء هذه الأعمدة داخل الأجهزة المعلقة من المبنى إلا إذا عزلت الأنابيب بوضعها داخل جراب محكم من مادة خرسانية أو أية مادة أخرى تحقق ذات الغرض ، ويكون له فتحة مناسبة ليتيسر القيام بالإصلاحات اللازمة .

ولا يجوز مرور هذه الأعمدة أو أجزائها في الأماكن التي يخشى عليها من التلوث مثل المطابخ .

**مادة ١٠٢ -** توضع المدادات الأرضية تحت سطح الأرض لتوصيل السوائل المتخلفة من المبنى إلى المجارى العامة أو التنقية الخاصة ويراعى فيها توافر الشروط الآتية :

١ - تكون الأنابيب من القنار الحجرى ذى الطلاء الملحى تامة الحريق أو من أية مادة أخرى مماثلة معتمدة .  
٢ - تكون كاملة الاستدارة سليمة مستقيمة الاتجاه منتظمة التخانة والقطر وخالية من الشروخ والعيوب .

٣ - تكون بتخانة وقطر كاف حسب مقتضيات كل حالة وطبقاً للتعليمات المقررة .

٤ - تتحمل بعد تركيبها عاموداً من الماء لا يقل ارتفاعه عن متر واحد لمدة لا تقل ١٥ دقيقة .

٥ - توضع على فرشاة من الخرسانة السمنتية ويلف حولها بالخرسانة بتخانة مناسبة .

٦ - توضع بانحدار منتظم يتناسب مع أقطار الأنابيب المستعملة على أن يكون معدل الانحدار فى حدود ١ : ( ق = قطر الأنبوبة بالمليمتر ) على أنه فى حالة عدم إمكان إعطاء المداد الانحدار المناسب يلزم عمل ( مصد دفق ) ذاتى عند رأس المداد القليل الانحدار تتراوح سعته ما بين ١٠٥ - ٢٥٠ لتر ويتدفق مرتين على الأقل كل ٢٤ ساعة .

٧ - يراعى عند مرور مدادات أرضية تحت المباني أن تكون من الحديد الزهر بتخانة لا تقل عن ٦ مم مع لفها بالخرسانة ، ويبدأ المداد

وينتهي بغرفة تفتيش ، وعند مرور المداد تحت حائط يلزم وقاينته بحيث لا ترتكز مباني الحائط على المداد .

٨ - تكون اللحامات والوصلات محكمة لا تسمح بتسرب السوائل والغازات ومطابقة لشروط التنفيذ المقررة .

### الفصل الرابع حجرة التفتيش ومصد الأرضية

مادة ١٠٣ - تقام حجرة التفتيش منفصلة عن جوائط المبنى على أن تبني على فرشاة من الخرسانة السمنتية بتخانة لا تقل عن ٣٠٠ مم وتبني بالطوب ومونة الأسمنت والرمل بتخانة تتناسب مع عمق الغرفة ( ٢٠٥ - ٣٨٠ مم ) مع بياض حوائطها من الداخل ويجوز أن تبني من الخرسانة وتغطي حجرة التفتيش بأغطية محكمة من الحديد الزهر خفيفة أو ثقيلة أو مزدوجة من الخرسانة المسلحة بحسب الأحوال .

مادة ١٠٤ - تبني حجرة التفتيش في المواقع الآتية :

- ١ - عند نقطة تغير اتجاه أو انحدار أو منسوب أو قطر أنبوبة الصرف .
- ٢ - عند موقع اتصال أنبوتى صرف أو أكثر .
- ٣ - عند الطرفين المكشوفين لأنبوبة الصرف الأرضية التي تمر تحت المباني .
- ٤ - عند اتصال الأعمدة بالمدادات بالأرضية .
- ٥ - عند نهاية أنبوبة الصرف الأفقية وقبل اتصالها بالأنبوبة العمومية أو الخزان .

مادة ١٠٥ - لا تزيد زوايا التقابل بين كل أنبوتين أفقيتين أم جزأين داخل حجرة التفتيش على ٤٥ درجة في التقابلات الأفقية ، بحيث لا تقل الزاوية بين كل مداد أو مجرى وبين مداد مخرج الحجرة عن ٩٠ درجة ، يكون تغير اتجاهات وتقابلات المدادات في خطوط منحنية تتناسب في وضعها مع اتجاهات حجرة التفتيش .

مادة ١٠٦ - يكون مصد الأرضية من الحديد أو الزهر أو الفخار الحجري المثل بالطلاء الملحي من الداخل والخارج ، ويكون بمقياس لا يقل عن ١٥٠ مم x ١٥٠ مم ، وتبني حوله غرفة من الطوب والمونة السمنتية ، ويكون

للمصد قاطع مائى لا يقل من ٧٥ مم ويغطى مصد الأرضية بغطاء شبكى أو مقفل من الحديد الزهر .

### الفصل الخامس توصيل المياه

**مادة ١٠٧ -** تكون أنابيب التغذية الرئيسية للمبنى والأنابيب الفرعية من الحديد الصلب المجلفن أو الاسبستوس الأسمنتى أو من اللدائن أو من أى مادة أخرى مماثلة معتمدة ، وتكون ذات قطر كاف يسمح بمرور المياه وضغط مناسب لاستهلاك عدد المنتفعين أو المترددين على المبنى طبقا للأسس المقررة من مرفق المياه .

**مادة ١٠٨ -** لا تكون مصادر الحصول على المياه المستخدمة لأغراض الشرب والاستخدام المنزلى معرضة بأى شكل من الأشكال لأخطار التلوث بآية مياه أخرى لا تتوافر فيها الشروط الصحية المقررة ، ولا يسمح بوجود أى اتصال أو تداخل بين الأنبوبة أو التوصيلة الناقلة لمياه الشرب وأى أنبوبة أو توصيلة أخرى ناقلة للمياه غير النقية .

**مادة ١٠٩ -** توضع الأنابيب المدفونة تحت الأرض على عمق يتفادى معه بقدر الامكان أخطار كسر الأنابيب نتيجة الأحمال الناشئة عن حركة المرور أو الاهتزازات ، وعند مد الأنابيب فى أراضى معرضة للهبوط أو أراضى رخوة مكونة حديثا يراعى أن تتخذ الاحتياطات الضرورية بالنسبة لاختيار نوع الأنابيب المستخدمة والتدعيم اللازم بطول الأنابيب .

**مادة ١١٠ -** تكون الأنابيب مستقيمة كلما أمكن ذلك للتقليل من فاقد الاحتكاك وتكون خالية من الانحناءات التى تسمح بتجميع الرواسب أو الهواء ، وتربط الأنابيب بعضها البعض بطريقة محكمة حسب أصول التنفيذ حتى تكون جميع أجزاء خط الأنابيب بعد تركيبها مانعا للمياه تماما ، وأن تطل الأنابيب المركبة على الحوائط بوجهين بوية مانعا للصدا أو ثلاثة أوجه بطلاء زيتى .

وتطل الأنابيب التى تركيب داخل الحائط أو تحت الأرض من الخارج وجه واحد من البيتومين المؤكسد على أن يكون ركوب لفات القماش العازل على بعضها البعض بحيث لا يقل عن ٢٠ سم ويكون القماش العازل من نوع

البرسل المخصص للنف الأنابيب ثم يطل القماش العازل الملفوف على الأنابيب بوجه اثن بمحلول البيتومين المؤكسد الساخن ثم يلف بطبقة ثانية من القماش العازل بنفس مواصفات الطبقة الأولى .

مادة ١١١ - يراعى فى خزانات المياه التى تقام أعلى البناء لتزويد مياه الشرب الاشتراطات الآتية :

( أ ) ألا يقل ارتفاع أرضية الخزان عن ثلاثة أمتار من أعلى سطح للوحدات السكنية .

(ب) ألا يترتب على تنفيذها أية أضرار بسلامة المبنى من الناحية الإنشائية وأن يراعى فى تصميم المبنى الأخذ فى الاعتبار الأحمال الإضافية التى تنشأ من تجهيز المبنى بخزان المبنى فى حالتى الملء والتفريغ .

(ج) تتوفر فى خزان المياه خاصية عدم الرشح من جوانبه وقاعه . أما السقف فيكون محكما بحيث لا يسمح بدخول الأتربة والحشرات وغيرها من المواد الغريبة .

( د ) أن تكون أجهزة الخزان ومحابسها بحالة جيدة صالحة للاستعمال دوما .

(هـ) يكون ملء الخزان ذاتيا اذا توفر الضغط المناسب لوصول المياه اليه بالكمية المطلوبة ، أما الخزان الذى لا تصل اليه المياه بضغط الشبكات العامة فيلزم تجهيزه بطللمبة رافعة ، تحدد سعة الصهريج على أساس ثلث الاستهلاك اليومى للوحدات المقرر تغذيتها منه مع الأخذ فى الاعتبار احتياجات الحريق لكل مبنى .

أما فى حالة عدم توفر الضغط المناسب نهارا وتوفره ليلا ولا مكانه تغذية المبنى بدون استخدام الطلمبة الرافعة . تحدد سعة الصهريج بما يعادل الاستهلاك اليومى للوحدات المستفيدة من الصهريج فى المبنى .

( و ) يتم تنفيذ خزان المياه من الخرسانة العادية أو المسلحة أو المبانى أو الصاج أو أية مادة أخرى مماثلة غير قابلة للتصدأ أو التآكل ونفاذ السوائل وفى حالة بنائه من الخرسانة أو المبانى فيلزم تكسية جوانبه من مادة ملساء توافق عليها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم .

واذا كان خزان المياه من الصاج المجلفن فيدهن من الخارج وجهين ببوية مانعة للتصدأ وثلاثة أوجه بالبوية الزيتية .

( ز ) يزود كل صهريج بعوامة بقطر مناسب مجهزة بصمام أعلى أنبوبة الملء الداخلية الى الخزان لمنع ارتفاع منسوب المياه فى الخزان عن الحد المقرر .  
كما يراعى أن يزود كل خزان بماسورة لتغذية المبنى بقطر يماثل قطر أنبوبة التغذية ولا يقل ارتفاع مدخلها فوق قاع الخزان عن ١٠٠ مم .

( حط ) يجهز الخزان بأنبوبة فائض يزيد قطرها على قطر أنبوبة الملء وتركب هذه الأنبوبة على مستوى يعلو منسوب سطح المياه داخل الخزان ، ويجب أن تتصل أنبوبة الفائض اتصالا مباشرا بنقطة تصريف مناسبة كعمود المطر مثلا أو أى عمود تصريف آخر .

( ط ) يزود كل خزان بأنبوبة أو أكثر للتهوية تتصل بالهواء الجوى مخترقة سقف الخزان وتنتهى بكوع مقلوب لموازنة الضغط الجوى داخل الخزان ويركب على الكوع شبكة سلك لمنع دخول الحشرات والمواد الغريبة .

( ي ) يتم تجهيز الخزان بأنبوبة غسيل بقطر مناسب يتراوح بين ٢٥ مم الى ١٠٠ مم حسب سعة الخزان .

( ك ) يزود خزان المياه الذى يزيد ارتفاعه على ١٢٠ متر بسلم خارجى للوصول الى سطحه وفى حالة وجود سلالم داخلية فتكون من الحديد المجلفن أو من مادة مناسبة غير سامة . ويمكن استعمال سلالم خشبية متحركة للنزول الى قاع الخزان من الداخل .

( ل ) يتم تطهير خزان المياه بين وقت وآخر وذلك بغسله وتصريف المياه ثم ملئه بمحلول الكلور المحتوى على ٢٠٠ جزء فى المليون لمدة ساعتين ثم يتم تفريغه وإعادة غسله قبل بدء التشغيل .

### الفصل السادس أعمال الصرف الصحى

مادة ١١٢ - تصرف المخلفات السائلة الخاصة بالمباني المنعزلة الى خزان تحليل على أن تصرف السوائل الفائضة عن الخزان الى خنادق امتصاص أو خنادق صرف أو بيارة أو بئر ارتوازي وغير ذلك بحسب طبيعة تربة موقع المبنى .

مادة ١١٣ - يجوز فى المواقع ذات التربة الصخرية أو غير مسامية أن تصرف المخلفات السائلة فى خزان ذى سعة كافية يتناسب مع حجم المنصرف من المخلفات السائلة للمبنى ويزود بفتحة كشف أو أكثر بأبعاد

لا تقل عن ٦٠٠ x ٦٠٠ مم يسهل الوصول اليها لكسح محتويات الخزان ويجوز أن تكون فتحة الكشف خارج المبنى أو في الطريق ملاصقة لحائط المبنى .

مادة ١١٤ - يجب أن يتوفر في خزان التحليل الشروط الآتية :

١ - أن يكون ذات سعة كافية لاستيعاب كمية السوائل المستعملة لمدة ٢٤ ساعة في المباني السكنية ، ولمدة ١٢ ساعة في المباني العامة والمحال بأنواعها بالإضافة الى ترك حيز لخزان الحماة يعادل ٥٠٪ من حجم السائل بالخزان ، كمية السوائل المستعملة على أساس معدلات استهلاك المياه للفرد في اليوم حسب القواعد المقررة .

ويزود مدخل الخزان ومخرجه بمشترك من الفخار الحجري ذي الطلاء الملحي أو الحديد الزهر أو ما يماثله بقطر ١٢٥ مم ويجوز الاستعاضة عنه بحاجز من مادة مناسبة في مواجهة المدخل أو المخرج على أن يكون منسوب قاع أنبوبة المخرج أوطى من منسوب قاع أنبوبة المدخل بمقدار ٥٠ مم على الأقل .

٢ - ألا تقل سعة الخزان عن ٢٠ ر٠ متر مكعب ولا تزيد عن ٣٠ ر٠ مترا فإذا زاد الصرف عن ٣٠ ر٠ مترا مكعبا فيعمل أكثر من خزان واحد من هذا الطراز .

٣ - أن يقام في مكان مكشوف بحيث لا يترتب على وجوده أية أضرار بمنشآت المبنى .

٤ - لا يقل ارتفاع السائل بالخزان عند المخرج عن ١ ر٢٠ متر ولا يزيد عن ٣٠ ر٠ مترا ويحسن أن تعمل أرضية للخزان بميل مناسب نحو المدخل .

٥ - أن يكون لكل خزان حجرتان تفتيش للمدخل والمخرج على أن تعمل حجرة تفتيش المدخل كغرفة ترسيب مبدئية .

٦ - أن يعمل بسقف الخزان فتحات كافية للكشف بمقياس ٦٠٠ x ٦٠٠ مم على الأقل ، وتزود هذه الفتحات بغطاءات محكمة من الحديد الزهر أو الخرسانة على أن يتم الكشف على الخزان وكسحه دوريا عندما يزيد ارتفاع الحماة والحبث على ٥٠٠ مم فوق قاع الخزان .

٧ - أن يتم بناء الخزان فوق فرشاة من الخرسانة العادية أو المسلحة

بتخانة مناسبة ويكون سقف الخزان من الخرسانة المسلحة بتخانة لا تقل عن ١٥٠ مم ، وأن تقام جوانبه من الخرسانة العازية أو المسلحة أو الطوب والأسمنت بتخانة مناسبة مع بياضه من الداخل بمونة الأسمنت والرمل أو ما يماثلها على أن تخدم جيدا مع تزويده بالطبقات العازلة للمياه للقاع والجوانب وأجزائه الموجودة تحت منسوب مياه الرشع وتسند الطبقات العازلة للمياه الراسبة من الخارج بالمباني بتخانة ٦٠ مم ومونة الأسمنت والرمل على أن تعلو بمقدار ١٥٠ مم فوق أعلى منسوب لمياه الرشع .

٨ - إذا كان الخزان مكونا من أكثر من شقة واحدة فيجب ألا يزيد عدد الشقق على ثلاثة ولا يقل حجم الشقة الأولى عن ٥٠٪ من حجم الخزان وتوزع عدد الشقق بالتساوى على الحجم المتبقى من الخزان ، ولا يسمح بانتقال السوائل من شقة الى أخرى الا عن طريق مجموعتين على الأقل يتكونان من مشتركين متقابلين على شكل H بقطر لا يقل عن ١٥٠ مم وتكون المسافة بين كل مجموعة وأخرى بما يعادل نصف عرض الخزان ، وبحيث لا يقل سقوط مخارج المشتركات عن ٤٠٠ مم تحت سطح السائل من شقة الى أخرى تكون بعرض الخزان وبارتفاع ٢٠٠ مم ويكون أعلاها تحت سطح السائل بالخزان بمقدار ٤٠٠ مم .

مادة ١١٥ - فى حالة صرف سوائل خزان التحليل الى خنادق الامتصاص عن طريق أنابيب غير ملحومة الوصلات ، يراعى توافر الاشتراطات الآتية :

١ - أن تكون التربة مسامية قابلة لامتصاص السوائل وتكون مناسبة المياه الجوفية على عمق مناسب من سطح التربة يسمح بالصرف .

٢ - أن تصرف سوائل خزان التحليل الى غرفة لتوزيع السوائل أو غرفة مزودة بمصد ذى دفع ذاتى بما يسمح بتوزيع السوائل على خنادق الامتصاص .

٣ - أن تنتقل السوائل من الخزان الى غرفة التوزيع بواسطة أنابيب ملحومة الوصلات يتم تركيبها وفقا لشروط التنفيذ المقررة وبحيث يكون منسوب قاع غرفة التوزيع فى منسوب قاع أنبوبة الصرف للجو الخارجة من غرفة التوزيع .

٤ - أن تكون خنادق الصرف الخارجة من غرفة التوزيع من أنابيب ذات رأس وذيل أو أنابيب مستوية غير ملحومة الوصلات . على أن تترك

مسافة لا تزيد على ١٠ مم بين كل أنبوبة وأخرى . وفى حالة استعمال أنابيب مستوية الأطراف يغطى النصف العلوى من هذه الفواصل بطبقة من قماش الجوت العازل أو أى مادة تمنع تسرب الأتربة الى داخل الأنابيب وفى جميع الأحوال تحاط الأنابيب بطبقة من الزلط على ألا تقل تخانة هذه الطبقة أسفل الأنبوبة عن ١٥ مم وأعلاها عن ٥٠ مم .

٥ - أن تكون ميل أنابيب الصرف الجوفى انحدار يتراوح بين ٣ مم الى ٥ مم فى المتر .

**مادة ١١٦ -** يراعى توافر الاشتراطات الآتية فى حالة الصرف الى خندق تصريف :

١ - تكون التربة مسامية قابلة لامتصاص السوائل وتكون مناسبة للمياه الجوفية على عمق مناسب من سطح التربة . يسمح بالصرف .

٢ - تنشأ حوائط الخندق الجانبية من المبانى بالأحجار الجيرية على الناشف أو الطوب مع تخليق فتحات ( شنايش ) بالحوائط تسمح بالصرف من خلالها ، على أن لا تقل تخانة المبانى بالأحجار عن ٥٠٠ مم وتخانة المبانى بالطوب عن ٣٥٠ مم ، كما لا يجوز أن يقل عرض الخندق عن ٥٠٠ مم وأن يترك بدون قاع .

٣ - يغطى الخندق بسقف من بلاطات الخرسانة المسلحة بتخانة لا تقل عن ١٥٠ مم أو العقود بالأحجار ، ويعمل به فتحات كافية للتفتيش على مسافات مناسبة .

٤ - لا يزيد ارتفاع الخندق عن ٢٠٠ متر ويعمل بقاعة الانحدار المناسب الذى يسمح باندفاع السوائل حتى نهايته بالانحدار الطبيعى .

٥ - يتم تهوية الخندق بطريقة مناسبة .

٦ - يحدد طوله على أساس مسطحات الامتصاص طبقا لطبيعة التربة ومعدلات الامتصاص .

ويجوز أن يملأ الخندق بالزلط والبازلت أو أية مادة مماثلة لنصف عمقه وبكامل طوله أو فى جزء من طوله .

**مادة ١١٧ -** يراعى توافر الاشتراطات الآتية فى حالة الصرف الى بئارة التصريف .

١ - يتم تنفيذ البيارة بقطر يتراوح ما بين ١٠٠ الى ٣٠٠ متر ويكون بدون قاع على أن تبنى حوائطها بالطوب أو الأحجار الجيرية أو الخرسانية العادية أو المسلحة بتخانة مناسبة .

٢ - تسمح المسافة بين دخول السوائل الى البيارة وأعلى منسوب لمياه الرشح لصرف كمية المتخلفات السائلة اليومية .

٣ - في حالة انشاء أكثر من بيارة لا تقل المسافة بين كل بيارة وأخرى عن ثلاثة أمثال قطر البيارة الأكبر .

٤ - لا تقل المسافة بين البيارة وأساسات المبنى عن ٦٠٠ متر ويجوز تقليل هذه المسافة الى النصف اذا أنشئت حوائط البيارة أو عزلت بمادة لا تسمح بتسرب السوائل من جدرانها حتى منسوب منخفض عن منسوب الأساس بمتر واحد .

٥ - يغطي السقف من الخرسانة المسلحة به فتحة مناسبة لا تقل عن ٦٠٠ × ٦٠٠ مم ومزودة بغطاء للتفتيش ، وتتم تهوية البيارة بأنبوبة قطر ١٠٠ مم .

مادة ١١٨ - يجوز صرف السوائل المرشحة الى آبار صرف عميقة ( آبار الصرف الارتوازية وذلك في حالة عدم وجود مجارى قريبة يمكن الصرف عليها أو في حالة عدم ظهور الطبقات الصالحة للصرف على أعماق قريبة من سطح الأرض ) بحد أقصى ١٥ مترا ويراعى في هذه الآبار الاشتراطات الآتية :

١ - أن يتم التصريف الى مرشح زلط ذى سعة كافية ويتكون من شقتين بطريقة تسمح بتنظيف كل شقة بدون تعطيل الأخرى .

٢ - أن تنقل السوائل من المرشح الى غرفة تجميع ذات سعة كافية تسمح بمدة مكث ٩٠ دقيقة بواسطة مشترك ويكون خروج السوائل عن طريق أنابيب مكسوة بالسلك بالطول المناسب .

٣ - ألا يقل قطر بئر الصرف العميق عن ٢٥٠ مم ويدق داخله أنبوبة أكبر منه فى القطر بمقدار ١٠٠ مم .

٤ - أن تكون أنابيب البئر من الحديد الصلب المجلفن أو أية مادة أخرى مماثلة ذات جلب ، على أن يكون الجزء الأسفل منها من أنابيب مخرمة بطول يتناسب من مساحة الامتصاص ، ويكون فى أسفلها جلبية مسدودة

وتتصل الأنابيب الى الطبقات الصالحة للصرف وذلك من واقع الجسات التى  
تحدد عمق البئر •

٥ - أن يملأ الفراغ بين القاسون وأنابيب البئر الارتوازية بطول  
الأنابيب المخرمة بزلط لا يزيد قطره عن واحد سنتى •

٦ - أن تحاط الأنابيب غير المخرمة من البئر على طبقة الزلط بطبقة  
من-الأسمنت اللبائى بتخانة لا تقل عن ٢٥ مم حتى منسوب الأرض أو بطول  
لا يقل عن ٥٠٠ متر •

٧ - أن يكون خزان التحليل والمرشح والغرفة والوصلات بينها  
محكمة تماما ضد نفاذ مياه الرشع بداخلها •

٨ - أن يزود المرشح بوسائل التهوية المناسبة •

٩ - أن يزود كل بئر بالتوصيلات اللازمة لغسله من الداخل وتوفير  
الرواسب والتطهير ومنتخب المواد الراسبية •

مادة ١١٩ - فى حالة استخدام أية وسيلة بديلة لصرف ومعالجة  
السوائل المتعلقة يراعى أن يتم وفقا للأسس والقواعد المقررة مع ضرورة  
توافر الشروط الآتية :

- لا ينشأ عن وسيلة الصرف طفع خارجى لسوائل المجارى •
- لا يترتب عنها تلوث مصادر المياه الجوفية •

مادة ١٢٠ - يجب مراعاة توفير المسافات التى تقررها وزارة الصحة  
بين أعمال الصرف وأنابيب الصرف الأفقية ومصادر المياه الجوفية •

### الفصل السابع (١)

#### اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق

مادة ١٢١ - تحيل الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط  
والتنظيم طلب الترخيص ومرفقاته الى ادارة الاطفاء المختصة لدراسته واعادته  
اليها خلال اسبوع مشفوعا بما ترى الالتزام به من اشتراطات لتأمين المبنى  
وشاغليه ضد أخطار الحريق وذلك فى الحالات الآتية :

( أ ) إذا كان ارتفاع أرضية أعلى طابق بالمبنى يزيد على ٢٨ مترا من منسوب الشارع .

(ب) إذا كان مساحة المبنى تزيد على ٢٥٠٠ متر مربع وكان عدد طوابقه يزيد على طابق واحد .

(ج) إذا كان مساحة المبنى تزيد على ٥٠٠٠ متر مربع حتى ولو كان مكونا من طابق واحد فقط .

ولا يدخل البدروم في عداد الطوابق المشار إليها في البندين ( ب ، ج ) .

( د ) إذا تعددت المباني المطلوب الترخيص بها في موقع يضمها سور واحد أو كانت الطرق التي تفصل بينها لا تنطبق عليها مواصفات الطريق العام .

(هـ) المباني ذات الطابع الخاص مثل المنشآت الصناعية والمسارح ومنشآت التخزين وكافة المنشآت ذات التجمعات .

**مادة ١٢٢ -** يجب أن يقسم أى بدروم تزيد مساحته على ١٠٠٠ متر مربع من الداخل بفواصل حريق رأسية لها مقاومة للحريق لمدة ساعة بحيث لا تزيد مساحة القسم الواحد على ١٠٠٠ متر مربع وذلك ما لم يكن البدروم مزودا بالكامل بالاطفاء التلقائي .

ويشترط في فاصل الحريق الآتى :

( أ ) أن يكون من مادة غير قابلة للاحتراق .  
(ب) أن يمتد تماما الى السقف الواقع فوقه وأن يكون متصلا بالسقف وبالأرضية بكيفية لا تسمح بمرور نواتج الحريق .

(ج) جميع الفتحات بفواصل الحريق يجب أن تكون مزودة بأبواب مقاومة للحريق وذاتية الغلق ويجب ألا تزيد أبعاد أى فتحة على ٣٧٠ متر فى الطول أو العرض ولا تزيد مساحتها عن ١١ متر مربع ولا يزيد مجموع عروض الفتحات عن ١/٤ طول الحائط .

**مادة ١٢٣ -** يجب فى المبنى الذى يزيد ارتفاع أرضية أعلى طابق به على ١٦ متر من منسوب الشارع أن ييسر للأفراد الخروج الى الطريق العام بواسطة سلمين على الأقل من منفذين منفصلين . ويسمح بأن يكون أحد السلمين سلم نجاه خارجي ( سلم مكشوف ) وذلك اذا لم يزد ارتفاع أرضية أعلى طابق على ٢٨ متر ، فاذا زاد ارتفاع أرضية أعلى طابق بالمبنى

على ٢٨ مترا ، ويجب أن تتوافر في كلا السلمين الاشتراطات المنصوص عليها في الفصل الخاص بالسلالم من هذه اللائحة وفي هذه الحالة لا يعتبر سلم النجاة الخارجى فى حالة وجوده بديلا عن السلم الثانى .

**مادة ١٢٤ -** يجب ألا تغلف جميع حوائط آبار السلالم وآبار المصاعد والمناور وكافة المساقط الرأسية سواء أكانت للتهوية أو الإضاءة أو لأغراض الخدمات بمواد قابلة للاشتعال ، وأن تكون مقاومة للحريق .

**مادة ١٢٥ -** لا يسمح بوجود سلم مكشوف غير مغلف الا بالشروط الآتية :

( أ ) ألا يكون السلم المكشوف من السلالم المنصوص عليها في المادة ١٢٣ .

(ب) ألا يكون المبنى معدا للاستخدام كمستشفى أو كمبنى مقسم لشقق سكنية أو معدا لأغراض الصناعة أو التخزين .

(ج) ألا يزيد عدد الطوابق التى يصل بينها السلم المكشوف على ثلاثة طوابق متتالية من المبنى بحيث يكون الطابق الأسفل منها هو الطابق الأرضى أو طابق البدروم الذى يقع مباشرة تحت الطابق الأرضى ويقصد بالطابق الأرضى الطابق الذى تقع به منافذ الخروج الى الطريق العام .

**مادة ١٢٦ -** يجب أن يزود أى سلم يصل بين طوابق المبنى ويستمر فى النزول بعد الطابق الأرضى الى البدروم بحاجز عند منسوب الطابق الأرضى وبعلامات إرشادية بحيث يكون واضحا لأى فرد أنه قد وصل الى منسوب الطابق الأرضى الذى تقع به منافذ الخروج الى الطريق العام بحيث لا يواصل النزول الى البدروم الا اذا كان يقصد ذلك فعلا .

**مادة ١٢٧ -** يراعى بالنسبة للمباني التى لا تقع مداخنها على الشارع مباشرة الآتى :

( أ ) توفير مواطن الاقتراب المناسبة لسيارات ومعدات الاطفاء بحيث تتحمل أثقال هذه السيارات والمعدات وبحيث تسمح من حيث اتساعها وتخطيطها بحركة هذه السيارات والمعدات وقيادتها بالمناورات اللازمة .

(ب) اذا كان الوصول الى مدخل المبنى يستلزم المرور على طريق خاص أو كوبرى خاص تابع للمبنى أو لمجموعة مباني مشتركة من ضمنها المبنى فيجب أن يصمم هذا الطريق أو هذا الكوبرى بحيث يتحمل حركة

أثقل سيارة أو معدة مستخدمة لدى ادارة الدفاع المدنى والحريق المختصة .  
(ج) يجب مراعاة عدم وجود أى عوائق طبيعية أو صناعية تحول دون وصول سيارات أو معدات الاطفاء أو اقترابها من المبنى الى الحد الذى يمكنها من السيطرة على أى حريق يشب به وذلك طبقا لما تحدده ادارة الاطفاء المختصة على مشروع الترخيص .

**مادة ١٢٨ -** يجب أن يزود المبنى الذى يزيد ارتفاع أرضية أعلى طابق به على ١٦ مترا من منسوب الشارع بمداد حريق واحد على الأقل بكامل ارتفاع البناء ويكون للمداد محبس ولاكور وحنفية حريق فى كل طابق يسهل الوصول اليها لاستعمالها فى اطفاء الحريق ، ولا يقل القطر الداخلى للمداد عن ٧٥ ملليمتر .

ويجوز أن يكون المدد جافا أى غير متصل بمصدر للمياه اذا كان ارتفاع أرضية أعلى طابق بالمبنى لا يزيد على ٢٨ مترا ، أما اذا زاد على ذلك أن يكون المداد رطبا أى متصلا بمصدر للمياه .

ويجب أن يكون للمداد سواء كان جافا أو رطبا مأخذ من الخارج كما يجب أن تكون جميع الوصلات المستخدمة من نوع مطابق للمستخدم فى خراطيم الاطفاء لدى ادارة الدفاع المدنى والحريق المختصة .

ويراعى دائما أن يكون موقع المأخذ الخارجى للمداد بحيث يمكن تغذيته من سيارة الاطفاء ، ويلزم لذلك الآتى :

( أ ) أن تكون الرؤية واضحة من الموقع المحتمل لوقوف سيارة الاطفاء حتى مأخذ المداد بغير عوائق .  
(ب) ألا تزيد المسافة بين الموقع المحتمل لوقوف سيارة الاطفاء وبين مأخذ المداد على ١٨ مترا .

(ج) أن يكون مأخذ المداد قريبا بقدر الامكان من موقع المداد الرأسى .  
( د ) يجب أن يكون المأخذ على ارتفاع مناسب وأن يكون محميا من التعرض للتلف أو من اصطدام أى شئ به وأن يكون مميزا وواضحا .

**مادة ١٢٩ -** يجب فى المباني ذات المساحات الكبيرة زيادة عدد المدادات عن واحد بحيث تتحقق الشروط الآتية :

( أ ) ألا تزيد المسافة الأفقية بين المداد والآخر على ٥٠ مترا .  
(ب) ألا يزيد بعد أى نقطة فى أرضية طابق على ٦٠ متر من حنفية

الحريق وتقاس المسافة على امتداد الطريق الملازم لخطوط خراطيم الاطفاء بما فى ذلك أى مسافة لأعلى (أو لأسفل) سلم .

**مادة ١٣٠ -** يجوز استبدال حنفيات الحريق المنصوص عليها فى المادة ١٢٨ بعضها أو كلها ببكرات خراطيم (هوزريل) بشرط موافقة ادارة الاطفاء المختصة وفى هذه الحالة يجب ألا تزيد المسافة المنصوص عليها فى البند (ب) من المادة ١٢٨ على ٣٦ مترا .

**مادة ١٣١ -** اذا كان مصدر المياه للمعدات الرطبة المشار اليها فى المادتين ١٢٨ ، ١٢٩ هو خزان أو خزانات علوية فيجب ألا تقل سعة الخزان عن ٢٥ متر مكعب للمداد الواحد ما لم تكن هناك وسيلة لتعويض المياه فى الخزان لا تتأثر بانقطاع التيار الكهربائى كأن تعمل بالوقود السائل أو أن تكون متصلة بمصدر احتياطى للقوى .

وبالنسبة للمباني المعدة لأنشطة ذات خطورة غير عادية يجوز لجهة الاطفاء المختصة أن تقرر زيادة السعة اللازمة للخزان .

**مادة ١٣٢ -** يلتزم طالب الترخيص بعمل حنفية حريق أرضية عمومية على نفقته بقرب مدخل المبنى وذلك اذا كان المدخل يبعد عن أقرب حنفية حريق عمومية بأكثر من ٦٠ مترا .

**مادة ١٣٣ -** اذا كان من المقرر أن يحتوى البدروم فى أى مبنى على مواد قابلة للالتهاب بكميات مؤثرة مثل صهاريج الوقود أو خامات قابلة للالتهاب أو كانت تجرى به عمليات ذات خطورة خاصة ( كالمغلايات والأفران مثلا ) بحيث يكون الغمر بالرغاوى هو الوسيلة الفعالة لمواجهة الحريق به ، فيجب أن تركيب مأخذ الرغاوى فى الحوائط الخارجية للبدروم بالكيفية التى تكفل سهولة وصول رجال الاطفاء اليها ويراعى ما يلى :

( أ ) أن تكون الرؤية واضحة بلا عوائق من الموقع المحتمل لوقوف سيارة الاطفاء الى مأخذ الرغاوى .

(ب) ألا تزيد المسافة بين الموقع المحتمل لوقوف سيارة الاطفاء وبين مأخذ الرغاوى على ١٨ مترا .

(ج) يجب أن تكون مأخذ الرغاوى بعيدا عن أى فتحة بالمنطقة المعرضة للخطر .

( د ) يتكون مأخذ الرغاوى من فتحة فى الحائط الخارجى للبدروم

يركب فيها جراب من الحديد الزهر أو الصلب أو النحاس أو البرونز مزودا بغطاء بحيث يكون من السهل فتح هذا الغطاء على الفور عند اللزوم ، ولا يقل القطر الداخلى للجراب عن ٢٥ سم .

(هـ) اذا كان منسوب سقف البدروم منخفضا عن منسوب أرضية الشارع بحيث يتعذر تركيب مأخذ الرغاوى فى الحائط الخارجى للبدروم فانه يجب تركيبه على النحو التالى :

١ - اما فى سقف البدروم بحيث يكون غطاء المأخذ فى منسوب الأرضية المشطبة للطابق الذى يعلو البدروم مباشرة وفى موقع قريب من مدخل المبنى بحيث يسهل وصول رجال الاطفاء اليه .  
٢ - أو فى الحائط الخارجى للطابق الذى يقع فوق البدروم بحيث يتصل المأخذ بماسورة مع فتحة فى سقف البدروم بحيث تكون نهاية الماسورة عند السطح السفلى لسقف البدروم .

( و ) يجب تثبيت لوحة معدنية بجوار مأخذ الرغاوى مكتوب عليها بحروف واضحة ( مأخذ رغاوى ) .

#### الباب الرابع احكام ختامية

مادة ١٣٤ - دون اخلال بالعقوبات المنصوص عليها فى قانون العقوبات والقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء تتولى السلطة المختصة توقيع الجزاءات التالية على العاملين بالجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فى حالة ارتكاب المخالفات التالية :

أول مرة	ثاني مرة	ثالث مرة
مخالفة قواعد ونظم المرور على الأعمال في التوقيعات التي تحددها الجهة الادارية المختصة .	خصم ١٥ يوما	خصم ٢٠ يوما
عدم البت في طلب صلاحية تنفيذ احدى مراحل التنفيذ خلال المدة المحددة .	خصم ١٥ يوما	خصم ٢٠ يوما
عدم اثبات المخالفة رغم تحقق وجودها بالطبيعة أثناء مرور سابق .	خصم ١٥ يوما	خفض الأجر في حدود الدرجة الأدنى علاوة دورية مباشرة
فقد دفتر الأحوال .	خصم ٢٠ يوما	خفض الأجر في حدود الدرجة الأدنى علاوة دورية مباشرة
اصدار شهادة بصلاحية مبنى رغم وجود مخالفة .	خصم ٢٠ يوما	خفض الأجر في حدود الدرجة الأدنى علاوة دورية مباشرة

مادة ١٣٥ - تخصص نسبة ٥٠٪ من حصيللة الغرامات المنصوص عليها بالمادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المشار اليه للصرف منها على مكافآت اللجان الفنية طبقا للقواعد التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص .

## تعليمات من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ولائحته التنفيذية

١ - تعليمات من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦  
معدلا بالقانونين رقمي ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، ٢٥ لسنة ١٩٩٢

١ - لا يجوز انشاء مبان أو اقامة أعمال أو توسيعها أو تعديلها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو اجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية الا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أو اخطارها بذلك وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية .

ويسرى هذا الحكم على كل من ينشئ أى مبنى أو يقيم أو يجرى أى عمل من الأعمال المبينة فى الفقرة السابقة سواء كان من أفراد أو هيئات القطاع الخاص وشركات قطاع الأعمال العام أو الجمعيات التعاونية أو الوزارات والأجهزة والمصالح العامة والهيئات العامة ووحدات الادارة المحلية .

ولا يجوز الترخيص بالمباني أو للأعمال المشار اليها الا اذا كانت مطابقة لأحكام القانون ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والقواعد الصحية التى تحددها اللائحة التنفيذية .

٢ - لا يعطى الترخيص الا بعد تقديم خطاب ضمان غير مقيد بقيد أو معلق على شرط يصدر من أحد البنوك التجارية لصالح الوحدة المحلية بما يعادل ٥٪ من قيمة الأعمال .

ويرد الخطاب الى المرخص له اذا التزم باقامة الأعمال المرخص بها طبقا للقانون ولوائحته التنفيذية وشروط الترخيص .

وتزىل الجهة الادارية أو تصحح أو تستكمل الأعمال المخالفة على نفقة المخالف بما يتفق وأحكام القانون ولوائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له وشروط الترخيص وذلك خصما من قيمة خطاب الضمان المشار اليه .

وأما أن تخصص من هذه التبعة الغرامات المحكوم بها طبقا لأحكام

القانون ويتم استكمال قيمة ما يخصم من خطاب الضمان ورده وفقا لأحكام اللائحة .

٣ - اذا مضت سنة واحدة على منح الترخيص ، دون أن يشرع صاحب الشأن فى تنفيذ الأعمال المرخص فيها ، وجب عليه تجديد الترخيص ويكون التجديد لمدة سنة واحدة فقط تبدأ من انقضاء السنة الأولى ، ويتبع فى تقديم طلب التجديد وفحصه والبت فى الأحكام المبينة فى اللائحة التنفيذية ويكون طالب الترخيص مسئولا عما يقدم من بيانات متعلقة بملكية الأرض المبينة فى طلب الترخيص .

وفى جميع الأحوال لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أى مساس بحقوق ذوى الشأن المتعلقة بهذه الأرض .

ولا يعتبر شروعا فى التنفيذ اتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات .

٤ - يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال وفقا للأصول الفنية وطبقا للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها وفى المدة أو المدد المحددة فيه ، ووفق أحكام القانون ولائحته التنفيذية . وأن تكون مواد البناء المستخدمة طبقا للمواصفات المصرية ، مع ارفاق شهادة من المصنع المنتج تثبت المطابقة للمواصفات وصلاحيه الاستخدام .

٥ - لا يجوز ادخال أى تعديل أو تغيير جوهري فى الرسومات المعتمدة ، الا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أما التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ فيكتفى فى شأنها باثبات الجهة المذكورة لها على أصول الرسومات المعتمدة وصورها .

٦ - اذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم ، جاز للوحدات المحلية المختلفة بقرار مسبب الغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء كان المرخص له قد شرع فى القيام بالأعمال المرخص أو لم يشرع وذلك بشرط تعويضه تعويضا عادلا .

٧ - يكون لرؤساء المراكز والمدن والأحياء والمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بوحدات الادارة المحلية ، وغيرهم ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ

المختص صفة الضبط القضائي . ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ولو لم يكن مرخصا بها واثبات ما يقع بها من مخالفات ، واتخاذ الاجراءات المقررة فى شأنها . والتنبيه كتابة على المرخص اليهم والمشرفين على التنفيذ الى ما يحدث فى هذه الأعمال من اخلال بالأصول الفنية وسوء استخدام المواد ، ومتابعة تنفيذ شروط ترخيص البناء وتنفيذ الأعمال طبقا للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق واتخاذ الاجراءات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة ، وابلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقبات فى سبيل تنفيذها .

٨ - توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإدارى ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم يتضمن بيان بهذه الأعمال ، ويبلغ الى ذوى الشأن بالطريق الإدارى ، فاذا تعذر اعلان أيهم لشخصه يتم الاعلان بايداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ، ويخطر بذلك الايداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

وتتخذ الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم ما تراه من اجراءات تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة أو اقامة أى أعمال بناء جديدة فيها .

وعلى هذه الجهة التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة لمدة لا تزيد على أسبوعين ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك . وتضع الجهة الادارية المختصة لافتة فى مكان ظاهر بموقع العقار مبينا بها الأعمال المخالفة وما اتخذ فى شأنها من اجراءات أو قرارات .

ويكون المالك مسئولا عن ابقاء هذه اللافتة فى مكانها واضحة البيانات الى أن يتم تصحيح المخالفة أو ازالتها .

٩ - يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه بعد أخذ رأى لجنة تشكل بقرار منه من ثلاثة من المهندسين المعماريين والمدنيين من غير العاملين بالجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم ممن لهم خبرة لا تقل عن عشر سنوات قرارا مسببا بازالة أو تصحيح الأعمال التى تم وقفها وذلك خلال خمسة عشر يوما على الأكثر من تاريخ اعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليه بالبند السابق .

١٠ - على ذوى الشأن أن يبادروا الى تنفيذ القرار الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة وذلك خلال المدة المناسبة التى تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم . ويخطر بذلك ذوى الشأن بكتاب موصى عليه .

فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون اتمامه ، قامت الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد اليه ، ويتحمل المخالف جميع النفقات وتحصل منه بطريق الحجز الادارى .

وللجهة المذكورة فى سبيل تنفيذ الازالة أن تخلى بالطريق الادارى المبنى من شاغليه ان وجدوا دون حاجة الى أية اجراءات قضائية .

وإذا اقتضت أعمال التصحيح اخلاء المبنى مؤقتا من كل أو بعض شاغليه فيتم ذلك بالطريق الادارى مع تحرير محضر بأسمائهم ، وتعتبر العين خلال المدة التى يستغرقها التصحيح فى حيازة المستأجر قانونا دون أن يتحمل قيمة الأجرة عن تلك المدة .

ولشاغلي البناء الحق فى العودة اليه فور انتهاء أعمال التصحيح دون حاجة الى موافقة المالك ويتم ذلك بالطريق الادارى فى حالة امتناعه عما لم يكن الشاغل قد أبدى رغبته كتابة فى انهاء عقد الايجار .

١١ - تفصل محكمة القضاء الادارى فى الطعون على القرارات الصادرة بوقف أعمال البناء أو ازالتها أو تصحيحها على وجه السرعة ، وتلتزم الجهة الادارية بتقديم المستندات فى أول جلسة ، ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار ما لم تأمر المحكمة بذلك .

١٢ - على ذوى الشأن أن يبادروا الى تنفيذ الحكم الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة التى تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم .

فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون اتمامه كان للجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد اليه ويتحمل المخالف بالنفقات وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الادارى .

وتسرى فى شأن اخلاء المبنى من شاغليه ان وجدوا لتنفيذ الازالة أو التصحيح وفى شأن أحقية هؤلاء الشاغلين فى العودة الى العين فور تصحيحها الأحكام المقررة بالبند ١٠ من هذه التعليمات .

ب - تعليمات من اللائحة التنفيذية  
للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦  
فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء

١٣ - لا يجوز للمرخص له أن يشرع فى العمل الا بعد اخطار الجهة  
الادارية المختصة يشسئون التخطيط والتنظيم بكتاب موصى عليه بعلم  
الوصول وقيام المهندس المختص بتحديد خط التنظيم أو حدد الطريق أو  
خط البناء بحسب الأحوال على أن يتم هذا التحديد خلال أسبوع من تاريخ  
الاخطار ، ويثبت تاريخ التحديد على ترخيص البناء .

فاذا انقضت هذه المدة دون أن يتم التحديد جاز للمرخص له أن يقوم  
بهذا التحديد طبقا للبيانات المدونة بالرخصة وتحت مسؤوليته .

١٤ - على المرخص له فى حالة ايقاف العمل مدة تزيد على ثلاثة  
اشهر أن يخطر الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بموعد  
استئناف العمل وذلك يخطاب موصى عليه بعلم الوصول .

١٥ - لا يجوز اجراء أى عمل من أعمال البناء أو الهدم بين غروب  
الشمس وشروقها الا بعد الحصول على موافقة الجهة الادارية المختصة  
بشئون التخطيط والتنظيم .

١٦ - على من يقوم بأى من الأعمال التى تخضع لأحكام القانون أو  
يقوم باتخاذ اجراءات الأمن اللازمة للمحافظة على سلامة الجيران وأملاكهم  
ووقاية الجيران والمارة بالشوارع ، وما قد يكون فى باطن الأرض من  
أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها .

١٧ - يتعين عند الشروع فى البناء أو التعلية أو الاستكمال أن توضع  
فى مكان عامر فى الواجهة الأمامية للبناء اللافتة المنصوص عليها فى المادة  
٢٣ مكررا من اللائحة وفق النموذج المرافق لها .

وتثبت بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضى بطريقة فنية  
سليمة .

ويكون كل من المالك والمقاول مسئولاً عن إقامة هيئة اللافتة وعن بقائها في مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ .

١٨ - بعد اتمام أعمال المرحلة الأولى المصرح بتنفيذ الأعمال التي تشملها ، يلتزم المرخص له بعدم إجراء أية أعمال أخرى ، حتى يقوم المهندس المختص بالجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالمرور ومعاينة الأعمال التي تمت واثبات أن المرخص له نفذ هذه الأعمال طبقاً لاشتراطات ورسومات الرخصة .

وتصدر الموافقة على تنفيذ أعمال المرحلة التالية خلال ثلاثة اسابيع من تاريخ مرور المهندسين أو قيام المرخص له بالاختبار عن تمام أعمال المرحلة السابقة أيهما أقرب .

ويسلم صاحب الشأن ايضاً بتاريخ تقديمه الاخطار المشار اليه .

**قانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣  
بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦  
فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء**

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

**( المادة الأولى )**

يستبدل بتصووص المواد ٤ ، ٨ ، ١٥ ، ١٦ ، ١٧ ، ١٨ ، ٢٢ ، ٢٧ ، ٢٩ ، ٣١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، النصووص الآتية :

**مادة ٤ -** لا يجوز انشاء مبان أو اقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو اجراء أية تشطيطات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية الا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أو اخطارها بذلك وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

ويسرى هذا الحكم على كل من ينشئ أى مبنى أو يقيم أو يجرى أى عمل من الأعمال المنصوص عليها فى الفقرة السابقة سواء كان من أفراد أو هيئات القطاع الخاص أو الجمعيات التعاونية أو الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة وشركات القطاع العام .

ولا يجوز الترخيص بالمباني أو الأعمال المشار اليها بالفقرة الأولى الا اذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والقواعد الصحية التى تحددها اللائحة التنفيذية .

وتبين اللائحة التنفيذية الشروط والأوضاع اللازم توافرها فيما يقام من الأبنية على جانبى الطريق عاما كان أو خاصا وتحدد التزامات المرخص له عند الشروع فى تنقيذ العمل وأثناء التنفيذ وفى حالة التوقف عنه .

كما تحدد اللائحة التنفيذية الاختصاصات المخولة للسلطات المحلية  
فى وضع الشروط المتعلقة بأوضاع وظروف البيئة والقواعد الخاصة  
بالمواجهات الخارجية .

مادة ٨ - لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ بالنسبة  
الى الأعمال التى تصل قيمتها ثلاثين ألف جنيه ، والتعليقات مهما بلغت  
قيمتها ، الا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين .

ويستثنى من الحكم المتقدم التعليق التى لا تتجاوز قيمتها خمسة عشر  
ألفاً من الجنيهات لمرة واحدة ولدور واحد وفى حدود الارتفاع المقرر قانوناً .

وتغطى وثيقة التأمين المسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن  
الأضرار التى تلحق بالغير بسبب ما يحدث فى المباني والمنشآت من تهم  
كلى أو جزئى وذلك بالنسبة لما يلى :

- ١ - مسئولية المهندسين والمقاولين أثناء فترة التنفيذ باستثناء عمالهم .
- ٢ - مسئولية المالك أثناء فترة الضمان المنصوص عليها فى المادة  
٦٥١ من القانون المدنى .

ودون الإخلال أو التعديل فى قواعد المسئولية الجنائية ، يتولى المؤمن  
مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ وذلك عن طريق أجهزة أو من يعهد اليه  
بذلك وتحدد مسئوليته المدنية وفقاً لأحكام هذا القانون .

ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية  
والجسمانية التى تصيب الغير مبلغ مليونى جنيه عن الحادث الواحد على ألا  
تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ  
خمس مائة ألف جنيه .

ويصدر قرار من وزير الاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان  
بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه ، وقيوده وأوضاعه والأحوال التى  
يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الضرر ، كما يتضمن القرار  
قسط التأمين الواجب أدائه والشخص الملزم به ، على ألا يتجاوز القسط ١٪  
من قيمة الأعمال المرخص بها ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة  
محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة التى يصدر بها  
قرار من الوزير المختص بالإسكان بالاتفاق مع وزير الاقتصاد .

وبكون وثيقة التأمين طبقاً للنموذج الذى يعتمده وزير الاقتصاد .

**مادة ١٥ -** توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال ، ويعلن الى ذوى الشأن بالطريق الإداري ، فاذا تعذر الاعلان لشخصه لأى سبب يتم الاعلان بإيداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية المختصة وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ويخطر بذلك الإيداع بكتاب موصى عليه ، وفى جميع الأحوال تلصق نسخة من القرار بموقع التقار ، موضوع المخالفة .

ويجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم خلال مدة وقف الأعمال المخالفة التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فيها .

**مادة ١٦ -** يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه بعد أخذ رأى لجنة تشكل بقرار منه من ثلاثة من المهندسين المعماريين والمدنيين من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ممن لهم خبرة لا تقل عن عشر سنوات قرارا مسبباً بإزالة أو تصحيح الأعمال التى تم وقفها وذلك خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ اعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليه بالمادة السابقة .

ومع عدم الاخلال بالمحاكمة الجنائية يجوز للمحافظ بعد أخذ رأى اللجنة المنصوص عليها فى الفقرة السابقة التجاوز عن الإزالة فى بعض المخالفات التى لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران وذلك فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية .

وفى جميع الأحوال لا يجوز التجاوز عن المخالفات المتعلقة بعدم الالتزام بقيود الارتفاع المقررة طبقاً لهذا القانون أو قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ أو بخطط التنظيم أو بتوفير أماكن تخصص لايواء السيارات .

وللمحافظ المختص أن يصدر قراره فى هذه الأحوال دون الرجوع الى اللجنة المشار اليها فى الفقرة الأولى .

**مادة ١٧ -** على ذوى الشأن أن يبادروا الى تنفيذ القرار الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة المناسبة التى تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم . ويخطر بذلك ذوو الشأن بكتاب موصى عليه .

فاذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون اتمامه ، قامت الجهة

الادارية المختصة بشئون التنظيم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد اليه ،  
ويتحمل المخالف جميع النفقات وتحصل منه بطريق الحجز الادارى .

وللجهة المذكورة فى سبيل تنفيذ الازالة أن تخطى بالطريق الادارى  
المبنى من شاغليه ان وجدوا دون حاجة الى أية اجراءات قضائية .

واذا اقتضت أعمال التصحيح اخلاء المبنى مؤقتا من كل أو بعض  
شاغليه فيتم ذلك بالطريق الادارى مع تحرير محضر بأسمائهم ، وتعتبر  
العين خلال المدة التى يستغرقها التصحيح فى حيازة المستأجر قانونا دون  
أن يتحمل قيمة الأجرة عن تلك المدة .

ولشاغلى البناء الحق فى العودة اليه فور انتهاء أعمال التصحيح دون  
حاجة الى موافقة المالك ويتم ذلك بالطريق الادارى فى حالة امتناعه ما لم  
يكن الشاغل قد أبدى رغبته كتابة فى انتهاء عقد الايجار .

مادة ١٨ - تفصل محكمة القضاء الادارى فى الطعون على القرارات  
الصادرة بوقف أعمال البناء أو ازالته أو تصحيحها على وجه السرعة ،  
وتلتزم الجهة الادارية بتقديم المستندات فى أول جلسة ، ولا يترتب على  
الطعن وقف تنفيذ القرار ما لم تأمر المحكمة بذلك .

مادة ٢٢ - مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون  
العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة تعادل قيمة الأعمال أو  
مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بأحدى هاتين العقوبتين كل من  
يخالف أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٧ من هذا  
القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له .

ومع عدم الاخلال بحكم المادة ٢٤ يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاث  
سنوات ولا تجاوز خمس سنوات كل من يستأنف أعمالا سبق وقفها  
بالطريق الادارى رغم اعلانه بذلك على الوجه المبين فى المادة ١٥ .

ويعاقب بالعقوبات المبينة فى الفقرتين السابقتين المقاتل الذى يقوم  
بالتنفيذ متى كانت المباني أو الأعمال بدون ترخيص من الجهة الادارية  
المختصة بشئون التنظيم أو بالرغم من اعلانه بقرار وقف الأعمال على حسب  
الأحوال .

على أنه اذا اقتضت المخالفة على عدم الحصول على ترخيص للقيام بأعمال

التشطيبات الخارجية التي تحددها اللائحة التنفيذية فتكون العقوبة غرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه .

وكل مخالفة لأحكام المادة ١٢ مكررا يعاقب مرتكبها بالحبس مدة لا تجاوز شهرا وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين .

**مادة ٢٧ -** على ذوى الشأن أن يبادروا الى تنفيذ الحكم الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة التي تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم .

فاذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون اتمامه كان للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد اليه ، ويتحمل المخالف بالنفقات وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الادارى .

وتسرى فى شأن اخلاء المبنى من شاغليه ان وجدوا لتنفيذ الازالة أو التصحيح وفى شأن أحقية هؤلاء الشاغلين فى العودة الى المين فور تصحيحها الأحكام المقررة فى المادة ١٧ .

**مادة ٢٩ -** تسرى أحكام الباب الثانى من هذا القانون على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لقانون الحكم المحلى .

ويجوز لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو تحقيقا لغرض قومى أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران ، اعفاء مدينة أو قرية أو جهة من تطبيق بعض أحكام الباب الثانى من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له . وذلك دون المساس بحقوق الغير .

وفى جميع الحالات يحظر الاعفاء من قيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ ، كما لا يجوز الاعفاء فى حالات فردية من قيود الارتفاع أو قواعد الكثافة البنائية المقررة فى القوانين واللوائح .

**مادة ٣١ -** يجوز للمحافظ المختص ببناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة أن يطلب من الوزير المختص بالاسكان اعفاء بعض المناطق بالمدينة أو القرية من بعض الاشتراطات البنائية الواردة فى هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له ، وكذلك قانون التخطيط العمرانى الصادر

بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ولائحته التنفيذية متى اقتضت ظروفها العمرانية ذلك ، على أن يتضمن قرار الوزير المختص بالاسكان بالاعفاء الشروط البديلة التي تحقق المصلحة العامة والتي يصدر على أساسها الترخيص بالبناء .

### ( المادة الثانية )

تضاف مواد جديدة الى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه بأرقام ١٢ مكررا ، ٢٢ مكررا ، ٢٢ مكررا (١) نصوصها الآتية :

مادة ١٢ مكررا - يتعين عند الشروع فى البناء أو التعلية أو الاستكمال أن يوضع فى مكان ظاهر من موقع البناء لافتة يبين فيها ما يلى :

- رقم الترخيص وتاريخ صدوره .
- نوع المبنى ومستوى البناء .
- عدد الأدوار المرخص باقامتها .
- عدد الوحدات المزمع اقامتها وعدد المخصص منها للتأجير والمخصص للمليك .
- اسم المالك وعنوانه .
- اسم المهندس المشرف على التنفيذ .
- اسم المقاول القائم بالتنفيذ وعنوانه .
- اسم شركة التأمين التى أبرمت وثيقة التأمين وعنوانها .

ويصدر بنموذج هذه اللافتة ومواصفاتها قرار من الوزير المختص بالاسكان .

ويكون كل من المالك والمقاول مسئولاً عن إقامة هذه اللافتة وعن بقائها فى مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ .

ويجب على المالك عند الاعلان عن بيع أو تأجير المبنى كله أو بعضه أن يضمن هذا الاعلان البيانات التى يجب ادراجها باللافتة المشار اليها .

وتسرى الأحكام السابقة على المبانى التى يجرى انشاؤها أو تعليتها أو استكمالها فى تاريخ العمل بهذا القانون ولو كان قد صدر الترخيص بها قبل العمل بأحكامه .

ويلتزم المالك والمقاول بإقامة اللافتة المبينة فى الفقرة الأولى خلال ثلاثين يوما من تاريخ العمل بالقرار المشار اليه .

**مادة ٢٢ مكررا -** تكون العقوبة السجن مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على عشر سنوات وغرامة لا تقل عن ٥٠ ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة وذلك بالنسبة للجرائم التي ترتكب بطريق العمد أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ أو الغش في استخدام مواد البناء أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات ، فضلا عن ذلك يحكم بحظر التعامل نهائية مع المقاول المسند إليه التنفيذ ، ويشطب من سجلات نقابة المهندسين اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال ، وذلك للمدة التي تعينها المحكمة في الحكم وفقا لظروف كل حالة على حدة وفي حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة .

ويعاقب بالعقوبات السابقة كل من أهمل إهمالا جسيما أو أخل بواجبات وظيفته من الأشخاص المذكورين بالمادة ١٤ من هذا القانون متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه في الفقرة الأولى .

**مادة ٢٢ مكررا (١) -** يجب الحكم فضلا عن العقوبات المقررة في هذا القانون بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له وذلك فيما لم يصدر في شأنه قرار من المحافظ المختص أو من يليه .

فاذا كانت المخالفة متعلقة بمبان أقيمت بدون ترخيص اعتبارة من تاريخ العمل بهذا القانون ولم يتقرر إزالتها تعين الحكم على المخالف بغرامة إضافية لصالح الخزانة العامة ، تعادل قيمة الأعمال المخالفة .

وتؤول حصيلة هذه الغرامة إلى حساب تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي بالمحافظة وتخصص للصرف منها في أغراضه .

### ( المادة الثالثة )

يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلبا إلى الوحدة المحلية المختصة خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون لوقف الاجراءات التي اتخذت أو تتخذ ضده .

وفي هذه الحالة تقف هذه الاجراءات إلى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦

لسنة ١٩٧٦ في مدة لا تتجاوز شهرا ، فإذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح أو الممتلكات أو تتضمن خروجاً على خط التنظيم أو مجاوزة للحد الأقصى للارتفاع المحدد قانوناً - وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لإصدار قرار بإزالة أو التصحيح وفقاً لحكم المادة ١٦ من ذلك القانون .

وتكون العقوبة في جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالي :

- ١٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٢٠ ألف جنيه .
- ٢٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٥٠ ألف جنيه .
- ٥٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٢٠٠ ألف جنيه .
- ٧٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة لما زاد على ذلك .

وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائي ، ويوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون للمدة المشار إليها في الفقرتين الأولى والثانية .

وتؤول حصيلة الغرامة المنصوص عليها في هذه المادة إلى حساب تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي بالمحافظة وتخصص للصرف منها على أغراضه كما يخصص جانب منها لمكافأة اللجان الفنية طبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية .

وتسرى أحكام هذه المادة على جميع مدن الجمهورية والقرى التي صدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان بتطبيق القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ عليها ، وذلك فيما عدا المناطق والأحياء التي يصدر بتحديدها قرار من الوزير المختص بالإسكان بناء على طلب المحافظ المختص خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون .

#### ( المادة الرابعة )

يكون الاكتتاب في سندات الإسكان المنصوص عليها في المادة (٦) من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي مقصوراً على مباني الإسكان الإداري ومباني الإسكان الفاخر وذلك مهما بلغت قيمتها .

ويقصد بالإسكان الإداري في تطبيق هذا الحكم مباني المكاتب والمحال التجارية والفنادق والمنشآت السياحية .

( المادة الخامسة )

يستبدل بعبارة « القرار النهائي للجنة المختصة » عبارة « قرار الجهة الادارية المختصة » وبعبارة « المجلس المحلى » عبارة « الوحدات المحلية » وذلك أينما وردت فى أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه .

( المادة السادسة )

تلغى المواد ١٩ ، ٢٠ ، ٢٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه ، والقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، كما يلغى كل حكم مخالف لأحكام هذا القانون .

( المادة السابعة )

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية فى ٢٥ شعبان سنة ١٤٠٣ ( ٧ يونيه سنة ١٩٨٣ )

حسنى مبارك



قانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤  
بتعديل المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣  
المعدل لبعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦  
في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه ، وقد أصدرناه :

( المادة الأولى )

يستبدل بنص المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل لبعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء النص الآتي :

« يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تبتهى في ٧ يولييه سنة ١٩٨٥ لوقف الاجراءات التي اتخذت أو تتخذ ضده .

وفي هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها والمادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في مدة لا تتجاوز شهرا ، فاذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح والممتلكات أو تتضمن خروجاً على خط التنظيم أو لقيود الارتفاع المقررة في قانون الطيران المدني الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لإصدار قرار بالازالة أو التصحيح وفقا لحكم المادة ١٦ من ذلك القانون

وتكون العقوبة في جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالي :

- ١٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٢٠ ألف جنيه .
- ٢٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٥٠ ألف جنيه .
- ٥٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٢٠٠ ألف جنيه .

٧٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة لما زاد على ذلك .

وتعفى جميع الأعمال المخالفة التي لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة في هذه المادة .

وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائي ، ويوقف نظر الدعاوى المذكورة يحكم القانون للمدة المشار إليها في الفقرتين الأولى والثانية .

وتؤول حصيلة الغرامة المنصوص عليها في هذه المادة إلى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادي بالمحافظة وتخصص للصرف منها على أغراضه كما يخصص جانب منها لمكافأة اللجان الفنية طبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية .

وتسرى أحكام هذه المادة على جميع مدن الجمهورية والقرى التي صدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان بتطبيق القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ عليها وذلك فيما عدا المناطق والأحياء التي يصدر بتحديداتها قرار من الوزير المختص بالاسكان بناء على طلب المحافظ المختص خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون .

### ( المادة الثانية )

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره .

يصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية في غرة رجب سنة ١٤٠٤ ( ٣ أبريل سنة ١٩٨٤ )

حسنى مبارك

قانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٦  
بتعديل الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤  
بتعديل المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣  
المعدل لبعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦  
في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه ، وقد أصدرناه :

#### المادة الأولى

يستبدل بنص الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ بتعديل المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل لبعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، النص الآتي :

« يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهي في ٧ يولية سنة ١٩٨٧ لوقف الاجراءات التي اتخذت أو تتخذ ضده » .

#### المادة الثانية

ينشر هذا القانون بالجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .  
صدر برئاسة الجمهورية في ٢٠ شوال سنة ١٤٠٦ ( ٢٦ يولية سنة

( ١٩٨٦

حسنى مبارك

-----



## القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

يستبدل بالمادة ٧ ( الفقرة الثالثة ) والمادة ٨ ( الفقرتان الأولى والثانية ) والمادة ١٤ والمادة ١٥ والمادة ٢٢ ( الفقرة الأولى ) والمادة ٢٢ مكررا ( الفقرة الثانية ) والمادة ٢٢ مكررا (١) والمادة ٣١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ما يأتى :

### مادة ٧ ( الفقرة الثالثة ) :

كما يجوز للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم عدم الموافقة على طلبات الترخيص اذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع فى المدن أو المناطق أو الشوارع التى يصدر قرار مسبب من المحافظ بعد موافقة المجلس الشعبى المختص بوقف الترخيص فيها مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط على ألا تجاوز مدة الوقف سنة من تاريخ نشر القرار فى الوقائع المصرية ويجوز مد هذه المدة بما لا يجاوز سنة واحدة أخرى .

### مادة ٨ ( الفقرتان الأولى والثانية ) :

لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ للأعمال التى تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر ، أو التعليقات أيا كانت قيمتها إلا بعد أن يقدم طلب الترخيص وثيقة تأمين .

ويستثنى من الحكم المتقدم التعليق التى لا تجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألفا من الجنيهات لمرة واحدة ولطابق واحد وفى حدود الارتفاع المقرر قانونا .

### مادة ١٤ :

يكون لرؤساء المراكز والمدن والأحياء والمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بوحدات الادارة المحلية ، وغيرهم ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبط

القضائي . ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ولو لم يكون مرخصا بها وإثبات ما يقع بها من مخالفات . واتخاذ الاجراءات المقررة فى شأنها .

وعلى الأشخاص المشار اليهم فى الفقرة السابقة التنبيه كتابة على المرخص اليهم والمشرفين على التنفيذ الى ما يحدث فى هذه الأعمال من اخلال بالأصول الفنية وسوء استخدام المواد .

كما يكون عليهم متابعة تنفيذ شروط ترخيص البناء وتنفيذ الأعمال طبقا للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق واتخاذ الاجراءات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة ، وإبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقبات فى سبيل تنفيذها وذلك طبقا للقواعد والاجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية .

#### مادة ١٥ :

توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإدارى ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بيانا بهذه الأعمال ، ويعلن إلى ذوى الشأن بالطريق الإدارى ، فإذا تعذر إعلان أيهم لشخصه يتم الإعلان بإيداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ، ويخطر بذلك الإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

ويكون للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم اتخاذ ما تراه من اجراءات تكفل منع الإنتفاع بالأجزاء المخالفة أو إقامة أى أعمال بناء جديدة فيها . كما يكون لها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة بشرط عدم الاضرار بحقوق الغير حسن النية ولمدة لا تزيد على أسبوعين ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك . وفى جميع الأحوال تضع الجهة الادارية المختصة لافتة فى مكان ظاهر بموقع العقار مبينا بها الأعمال المخالفة وما اتخذ فى شأنها من اجراءات أو قرارات .

ويكون المالك مسئولاً عن ابقاء هذه اللافتة فى مكانها واضحة للبيانات الى أن يتم تصحيح المخالفة أو ازالتها .

#### مادة ٢٢ ( الفقرة الاولى ) :

مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى

قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو باحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ و ٥ و ٦ مكررا و ٧ و ٨ و ٩ و ١١ و ١٢ و ١٣ و ١٤ و ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة بتنفيذا له .

#### مادة ٢٢ مكررا ( الفقرة الثانية ) :

ويعاقب بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرة السابقة مع العزل من الوظيفة كل من العاملين المشار اليهم في المادتين ١٣ مكررا و ١٤ من هذا القانون وذلك اذا أهمل أى منهم اهمالا جسيما أو أخل بواجبات وظيفته متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه في الفقرة الأولى .

#### مادة ٢٢ مكررا (١) :

يجب الحكم فضلا عن العقوبات المقررة في هذا القانون بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة بتنفيذا له وذلك فيما لم يصدر فيه شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينوبه بالإزالة أو التصحيح .

وفي غير الحالات التي يتعين فيها الحكم بالإزالة يحكم بغرامة اضافية لا تقل عن مثل قيمة الأعمال المخالفة ، ولا تتجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المذكورة وقت صدور الحكم ، وتؤول حصيلة هذه الغرامة الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادي بالمحافظة وتخصص للصرف منها في أغراضه .

#### مادة ٣١ :

يجوز للمحافظ المختص - متى اقتضت الظروف العمرانية - وبعبء أخذ رأى المجلس الشعبى والمجلس التنفيذى للمحافظة أن يطلب من وزير الاسكان والمرافق اعفاء بعض المناطق بالمدينة أو القرية من بعض اشتراطات البناء الواردة في هذا القانون واللوائح التنفيذية والقرارات المنفذة له ، وكذلك من قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ولائحته التنفيذية .

ويجب أن يتضمن القرار الصادر في هذا الشأن من الوزير القواعد والشروط التي يصدر على أساسها الترخيص بالبناء .

### ( المادة الثانية )

يضاف الى قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ مواد جديدة بإرقام ٦ مكررا و ٧ مكررا و ١١ مكررا ، ١١ مكررا (١) و ١٢ مكررا (١) و ١٣ مكررا و ١٧ مكررا و ١٧ مكررا (١) و ٢٢ مكررا (٢) نصوصها الآتى :

#### مادة ٦ مكررا :

يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين :

المرحلة الأولى : ويصرح فيها بتنفيذ أعمال الأساسات حتى منسوب أرضية الدور الأرضي .

المرحلة الثانية : ويصرح باستكمال باقى الأعمال المرخص بها اذا التزم المرخص بأحكام القانون ولائحته التنفيذية .

وتنظم اللائحة التنفيذية قواعد منح تراخيص البناء .

ويجب أن يصدر ترخيص البناء بالاسكان متضمنا تحديد المدة التى يجب على المالك اتمام البناء خلالها واعداده للسكنى بما لا يجاوز خمس سنوات من تاريخ صدور الترخيص المبدئى للمرحلة الأولى .

ومع مراعاة حكم المادة (٩) يتعين على الوحدة المحلية المختصة متابعة استكمال المبانى المرخص بها فى المدة المحددة بالترخيص وأن تنبه على ذوى الشأن بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول فور انقضاء هذه المدة بضرورة استكمال الأعمال خلال المدة التى تحددها بما لا يجاوز سنة من تاريخ التنبيه .

#### مادة ٧ مكررا :

لا يعطى الترخيص الا بعد تقديم خطاب ضمان غير مقيّد بقيد أو معلق على شرط يصدر من أحد البنوك التجارية لصالح الوحدة المحلية بما يعادل ٥٪ من قيمة الأعمال .

ويرد الخطاب الى المرخص له اذا التزم باقامة الأعمال المرخص بها طبقا للقانون ولائحته التنفيذية وشروط الترخيص .

وللجهة الادارية أن تزيل أو تصحح أو تستكمل الأعمال المخالفة على

نفقة المخالف بما يتفق وأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له وشروط الترخيص وذلك خصما من قيمة خطاب الضمان المشار اليه ، كما ولها وأن تخصم من هذه القيمة الغرامات المحكوم بها طبقا لأحكام هذا القانون ، وتنظم اللائحة التنفيذية أوضاع وإجراءات تقديم خطاب الضمان واستعاضة قيمة ما يخصم منه ورده .

#### مادة ١١ مكررا :

يلتزم طالب البناء بتوفير أماكن مخصصة لايواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها والغرض من المبنى وذلك وفقا للقواعد التي تبينها اللائحة التنفيذية .

ولا تسرى الفقرة السابقة على المباني الواقعة في المناطق أو الشوارع التي يحددها المحافظ بقرار منه بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة .

كما يلتزم طالب الترخيص بتركيب العدد اللازم من المصاعد بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله وكذلك توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق وذلك كله وفقا للقواعد التي تبينها اللائحة التنفيذية .

#### مادة ١١ مكررا (١) :

في حالة تراخي المالك عن انشاء أو اعداد أو تجهيز أو ادارة المكان المخصص لايواء السيارات أو عن تركيب المصعد أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقا للاشتراطات الفنية في العقار المملوك له وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر باقامة المبنى ، أو في حالة قيام المالك باستغلال المكان المذكور في غير الغرض المرخص به تتولى الجهة الادارية التي يحددها المحافظ المختص بقرار منه توجيه انذار للمالك بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخي فيه بحسب الأحوال خلال مدة لا تتجاوز شهرا .

فإذا انقضت هذه المهلة دون تنفيذ يجوز أن يصدر المحافظ المختص قرارا بتكليف الجهة الادارية المذكورة بتركيب المصعد طبقا للاشتراطات الفنية ، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق ، أو انشاء واعداد المكان وتجهيزه لايواء السيارات على نفقة المالك ، وادارة هذا المكان نيابة عنه وذلك مقابل اقتضاء (٢٥٪) خمسة وعشرين في المائة من صافي

الايراد وتستوفى الجهة الادارية من النسبة المتبقية من هذا الصافي قيمة ما أنفقته فى انشاء أو اعداد وتجهيز المكان بحسب الأحوال وذلك طبقه لما تحدده اللائحة التنفيذية .

ويسلم المكان الى المالك لادارته فى الغرض المخصص له اعتبارا من أول الشهر التالى لاستيفاء الجهة الادارية للنفقات المشار اليها وذلك بقرار من المحافظ المختص .

فاذا عاد المالك الى التقاعس عن ادارة المكان بانتظام فى الغرض المرخص به كان للمحافظ المختص اصدار قرار بتكليف الجهة الادارية المختصة بادارة المكان فى الغرض المذكور لمدة سنة طبقا للأحكام السابقة ، ويجوز تجديد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك .

وتصدر قرارات المحافظ طبقا لهذه المادة مسببا وتنشر فى الوقائع الرسمية ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الادارى لمجلس الدولة .

#### مادة ١٢ مكررا (١) :

يجب أن تحرر عقود بيع أو ايجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون على نموذج يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية شاملة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الوحدات والأدوار المرخص بها ، وكذلك البيانات الخاصة بآماكن ايواء السيارات وتركيب المصاعد وغير ذلك مما تحدده اللائحة التنفيذية ، ولا يقبل شهر أى عقد غير متضمن لهذه البيانات .

#### مادة ١٣ مكررا :

ينشأ جهاز يسمى جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء يختص بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة على أعمال الجهات الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية فى جميع أنحاء الجمهورية ، وذلك فيما يتعلق باصدار التراخيص بانشاء المباني أو اقامة الأعمال أو توسعتها أو تدعيمها أو هدمها أو اجراء أية تشطيبات خارجية .

ويصدر بتنظيم العمل بهذا الجهاز وتبعيته وتحديد اختصاص العاملين فيه وسلطاتهم فى ضبط المخالفات وتحديد المسئولين عنها قرار من رئيس الجمهورية .

### مادة ١٧ مكررا :

لا يجوز للجهات القائمة على شئون المرافق تزويد العقارات المبنية أو أى من وحداتها بخدماتها ، إلا بعد تقديم صاحب الشأن شهادة من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم تفيد صدور ترخيص بالمباني المقامة ومطابقتها لشروط الترخيص ولأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية .

### مادة ١٧ مكررا (١) :

يقع باطلا كل تصرف يكون محله ما يأتى :

- ١ - أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لقيود الإرتفاع المصرح به قانونا .
- ٢ - أى مكان مرخص به كماًوى للسيارات اذا قصد بالتصرف تغيير الغرض المرخص به المكان .

ويقع باطلا بطلانا مطلقا أى تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذه المادة ، ولا يجوز شهر هذا التصرف ، ويجوز لكل ذى شأن وللنيابة العامة طلب الحكم ببطلان التصرف .

### مادة ٢٢ مكررا (٢) :

مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على ألف جنيه أو بأحدى هاتين العقوبتين كل من ارتكب احدى الأفعال الآتية :

- ١ - الامتناع عن اقامة المكان المخصص لايواء السيارات أو التراخى فى ذلك أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المرخص من أجله أو استخدامه فى غير هذا الغرض وذلك بالمخالفة للترخيص .
- ٢ - الامتناع أو التراخى فى تركيب المصعد فى المبنى أو مخالفة الاشتراطات الفنية المقررة طبقا لقانون المصاعد الكهربائية أو اللوائح والقرارات الصادرة تنفيذا لأحكامه فى اجراء هذا التركيب .
- ٣ - الامتناع عن تنفيذ اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق .

- ٤ - عدم تضمين عقود بيع أو ايجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون البيانات المنصوص عليها فى المادة ١٢ مكررا (١) .

٥ - عدم ابقاء اللافتة المنصوص عليها في المادة ١٥ في مكانها واضحة البيانات .

#### ( المادة الثالثة )

يستبدل بنص المادة ٦ من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادي النص الآتي :

« يشترط للترخيص بإنشاء مباني الاسكان الفاخر أيا كانت قيمته أو الاسكان الإداري المتعلق بإنشاء مكاتب أو محال تجارية والذي تجاوز قيمته خمسين ألف جنيه أن يقدم طالب البناء ما يدل على الاكتتاب في سندات الاسكان بنسبة ١٠٪ من قيمة المبنى ، » .

#### ( المادة الرابعة )

يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٦٥ من قانون التخطيط العمراني الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ النص الآتي :

في جميع الأحوال يكون النظر في الاعفاء بناء على اقتراح المحافظ المختص بعد أخذ رأي المجلس الشعبي والمجلس التنفيذي للمحافظة .

#### ( المادة الخامسة )

يضم الى عضوية اللجنة المنصوص عليها في المادة ٣٠ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء والمادة ٦٦ من قانون التخطيط العمراني الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ممثل للمحافظة المختصة يختاره المحافظ عند نظر الموضوعات المتعلقة بها .

#### ( المادة السادسة )

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به اعتبارا من اليوم التالي لتاريخ نشره .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

حسنى مبارك

صدر برئاسة الجمهورية في ٢٩ من ذى القعدة سنة ١٤١٢ هـ (الموافق أول يولية سنة ١٩٩٢ م ) .

**أمر رئيس مجلس الوزراء  
ونائب الحاكم العسكري العام  
رقم ٤ لسنة ١٩٩٢\***

**رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكري العام :**

**بعد الاطلاع على الدستور :**

وعلى القانون رقم ١٦٢ لسنة ١٩٥٨ بشأن حالة الطوارئ ،  
وعلى القانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن الجمعيات والمؤسسات الخاصة ،  
وعلى القانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ بإنشاء محاكم أمن الدولة ،  
وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال  
البناء ،

وعلى قرار رئيس الجمهورية المؤقت رقم ٥٦٠ لسنة ١٩٨١ بإعلان حالة  
الطوارئ ،

وعلى قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٨٣ لسنة ١٩٩١ بمد حالة  
الطوارئ ،

وعلى أمر رئيس جمهورية مصر العربية رقم ١ لسنة ١٩٨٧ بتعيين  
نائب للحاكم العسكري العام ،

وصونا للأمن وتحقيقا لما تقتضيه ضرورات المحافظة على النظام العام ،  
ودرءا لاستغلال كوارث الطبيعة فى العدوان على الأموال العامة والخاصة  
والعبث بأرواح الناس وسلامتهم .

**قرر :**

**( المادة الأولى )**

**يحظر ارتكاب أى فعل من الأفعال الآتية :**

**١ - التخريب أو التعذيب أو الاتلاف عمدا أو الهدم بغير ترخيص**

لأى مسكن أو مبنى لجعله كله أو بعضه غير صالح للانتفاع فيما أعد له ،  
أو لاخلاله من شاغليه ، أو لازالته •

٢ - الحصول أو محاولة الحصول أو تسهيل حصول الغير دون وجه  
حق على مسكن أو مأوى أو تعويض نقدي أو عيني أو غير ذلك من الإعانات  
والمساعدات التي تقدمها الدولة ، أو إحدى الجهات العامة ، أو الخاصة المحلية  
أو الدولية للمضرورين اثر وقوع كوارث أو حوادث أو أخطار •

٣ - عدم مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونا في تصميم أعمال  
البناء ، أو تنفيذها ، أو الإشراف على التنفيذ ، أو في متابعته ، أو عدم  
مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التي منح الترخيص على  
أساسها ، أو الغش في استخدام مواد البناء ، أو استخدام مواد غير مطابقة  
للمواصفات المقررة •

٤ - الامتناع أو التراخي في تنفيذ أو متابعة تنفيذ القرارات والأحكام  
النهائية الصادرة بوقف أو تصحيح أو إزالة البناء المخالفة للقانون ،  
أو الصادرة بإخلاء المبنى ولو كان مؤقتا من كل أو بعض شاغليه •

٥ - اجراء أعمال البناء أو التعلية أو التوسعة فيما يجاوز خطوط  
التنظيم أو قيود الارتفاع المقررة •

٦ - جمع التبرعات أو تلقيها أو الدعوة اليها أو الاعلان عنها ،  
أو اقامة الحفلات أو الأسواق الخيرية ، أو اقامة المباريات الرياضية ، أو غير ذلك  
من وسائل الحصول على المال لمواجهة آثار الكوارث أو الحوادث أو الأخطار ،  
أو لأى غرض من الأغراض الا بترخيص من وزير الشؤون الاجتماعية ووفقا  
للشروط والأوضاع والضوابط التي يقررها في كل حالة •

وعلى كل من تلقى أموالا على خلاف أحكام الفقرة السابقة أن يخطر  
وزير الشؤون الاجتماعية خلال خمسة عشر يوما من تاريخ العمل بهذا الأمر  
ببيان عن الأموال التي تلقاها وما تم صرفه منها وأوجه هذا الصرف •

### ( المادة الثانية )

مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى  
قانون آخر يعاقب على مخالفة حكم المادة السابقة بالسجن مدة لا تقل عن

سبع سنوات ١٥

وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة التي لا تقل مدتها عن سبع

سنوات اذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص أو اذا ارتكب الجاني فى سبيل اتمام جريمته تزويرا أو استعمال فى ذلك محررا مزورا .

( المادة الثالثة )

ينشر هذا الأمر فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره .

صدر برئاسة مجلس الوزراء فى ٢٦ ربيع الآخر سنة ١٤١٣ هـ  
( الموافق ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٩٢ م ) .

رئيس مجلس الوزراء  
ونائب الحاكم العسكرى العام  
دكتور/عاطف صدقى



كتب وأبحاث للمؤلف



## ( أولا ) موسوعة الاسكان العملية

### ( ١ ) الحيابة

- منازعات الحيابة الوقتية طبقا للقانون ١٩٩٢/٢٣  
( الطبعة الأولى ١٩٨٢ )  
( الطبعة الثانية ١٩٨٥ )  
( الطبعة الثالثة ١٩٩٣ )

### ( ٢ ) عقد البيع الابتدائي

- الآثار القانونية والعملية لعقد البيع غير المسجل  
( الطبعة الأولى ١٩٨٣ )  
( الطبعة الثانية ١٩٨٧ )

### ( ٣ ) جرائم الاسكان

- ٢٩ جريمة ينص عليها قانون المساكن  
( الطبعة الأولى ١٩٨٦ )

### ( ٤ ) جرائم المباني

- ٢٤ جريمة ينص عليها قانون المباني  
( الطبعة الأولى ١٩٨٧ )  
( الطبعة الثانية ١٩٩٥ )

### ( ٥ ) المرافق المشتركة في العقار

- دراسة تأصيلية لمنازعات الاسكان العملية  
( الطبعة الأولى ١٩٨٨ )

### ( ٦ ) الرخص التشريعية للمستاجر

- ٣٧ رخصة ينص عليها قانون المساكن  
( الطبعة الأولى ١٩٨٨ )

### ( ٧ ) حقوق المالك على العين المؤجرة

- ٣٨ حقا ينص عليها قانون المساكن  
( الطبعة الأولى ١٩٨٩ )

( ٨ ) الامتداد القانوني لعقد الايجار  
في المساكن والمخلات التجارية والأراضي الزراعية  
( الطبعة الأولى ١٩٨٩ )

## ( ثانيا ) موسوعة الدعاوى العملية

( ١ ) دعوى ثبوت الملكية

مراحل الدعوى من تحرير الصحيفة الى الطعن بالنقض  
( الطبعة الأولى ١٩٩٠ )

( ٢ ) دعوى التعويض

مراحل الدعوى من تحرير الصحيفة الى الطعن بالنقض  
( الطبعة الأولى ١٩٩٠ )

( ٣ ) دعوى صحة التعاقد

مراحل الدعوى من تحرير الصحيفة الى الطعن بالنقض  
( الطبعة الأولى ١٩٩١ )

( ٤ ) دعوى التزوير الفرعية

في المواد المدنية من التقرير بالتزوير الى الطعن بالنقض  
( الطبعة الأولى ١٩٩٢ )

( ٥ ) دعوى التزوير الفرعية

في المواد الجنائية من التقرير بالتزوير الى الطعن بالنقض  
( الطبعة الأولى ١٩٩٢ )

( ٦ ) دعوى تعويض حوادث السيارات

الدعوى المدنية المباشرة للمضروب ضد شركة التأمين  
( الطبعة الأولى ١٩٩٣ )

( ٧ ) دعوى التصحيح

دعاوى وطلبات تصحيح الأحكام وقيود الأحوال المدنية وغيرها  
( الطبعة الأولى ١٩٩٥ )

### ( ثالثا ) كتب وأبحاث أخرى

- ١ ( ) الاختبار القضائي  
أحد تدابير الدفاع الاجتماعي  
( الطبعة الأولى ١٩٨٢ )
- ٢ ( ) بحث في التأمينات الاجتماعية  
في مدى السريان الزمني للثانون ١٩٦٩/٤  
بتعديل بعض أحكام قانون التأمينات الاجتماعية  
( الطبعة الأولى ١٩٦٩ )
- ٣ ( ) طبعة قرارات النيابة العامة  
في منازعات الحيازة  
( الطبعة الأولى ١٩٨٠ )
- ٤ ( ) بحث في الولاية على المال  
في مدى سلطة الولي الطبيعي في الرجوع في الهبة  
عند الرزق بمولود جديد  
( الطبعة الأولى ١٩٨٠ )
- ٥ ( ) مدى أحقية مشترى العقار بعقد ابتدائي  
في مطالبة الغير بالثمار ( الأجرة والريع )  
( الطبعة الأولى ١٩٨٠ )

### ( رابعا ) تحت الطبع

- ١ ( ) دعوى القسمة  
مراحل الدعوى من تحرير الصحيفة الى الطعن بالاستئناف  
( الطبعة الأولى ١٩٩٥ )



## محتويات الكتاب



رقم البند الصفحة

مقدمة

- ( ١ ) الأهمية النظرية والعملية لموضوع الكتاب . . . . . ٥  
( ٢ ) تقسيم موضوع الكتاب . . . . . ٩

الفصل الأول

جريمة البناء بدون ترخيص

- ( ٣ ) تمهيد . . . . . ٢١

المبحث الأول

تعريف وطبيعة الجريمة

- ( ٤ ) تمهيد . . . . . ٢٣  
( ٥ ) تعريف الجريمة . . . . . ٢٣  
( ٦ ) طبيعة الجريمة : ٢٤  
( ٧ ) طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية  
( جريمة المباني من نوع الجرح ) . . . . . ٢٤  
( ٨ ) طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعي  
( جريمة المباني مجرمة في تشريع خاص ) . . . . . ٢٦  
( ٩ ) طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادي  
( جريمة المباني ايجابية - وقتية - متتابعة - بسيطة ) . . . . . ٢٦  
( ١٠ ) طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوي  
( جريمة المباني من الجرائم العمدية ) . . . . . ٢١  
( ١١ ) طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة  
( جريمة المباني من الجرائم العادية ) . . . . . ٣٢  
( ١٢ ) طبيعة الجريمة بالنظر الى الحق الممتدى عليه  
( جريمة المباني من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة ) . . . . . ٣٥

المبحث الثاني

الركن الشرعي لجريمة

- ( ١٣ ) تمهيد . . . . . ٢٧

الصفحة

رقم البند

- ( ١٤ ) تعريف الركن الشرعى للجريمة . . . . . ٣٧
- ( ١٥ ) التطور التاريخى والتشريعى للجريمة : ٣٨
- ( ١٦ ) فى الأمر العالى الصادر سنة ١٨٨٩ الخاص بمصلحة التنظيم ٣٩
- ( ١٧ ) فى القانون ١٩٤٠/٥١ الخاص بتنظيم المباني . . . . ٤٠
- ( ١٨ ) فى القانون ١٩٤٨/٩٣ بشأن تنظيم المباني . . . . ٤١
- ( ١٩ ) فى القرار بقانون ١٩٥٤/٦٥٦ فى شأن تنظيم المباني . ٤٢
- ( ٢٠ ) فى القرار بقانون ١٩٥٦/٣٤٤ فى شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء والهدم . . . . . ٤٤
- ( ٢١ ) فى القرار بقانون ١٩٦١/١٧٨ فى شأن تنظيم هدم المباني . ٤٥
- ( ٢٢ ) فى القرار بقانون ١٩٦٢/٤٥ فى شأن تنظيم المباني . . ٤٧
- ( ٢٣ ) فى قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقوانين ٣٠/ ١٩٨٣ ، ١٩٨٤/٥٤ ، ١٩٨٦/٩٩ ، ١٩٩٢/٢٥ . . . ٤٩

المبحث الثالث

الركن المادى للجريمة

- ( ٢٤ ) تمهيد . . . . . ٥٧
- ( ٢٥ ) تعريف الركن المادى للجريمة . . . . . ٥٧
- ( ٢٦ ) العنصر الأول : حظر أربع مجموعات من أعمال البناء :  
المجموعة الأولى : انشاء المباني الجديدة . . . . . ٥٩
- ( ٢٨ ) المجموعة الثانية : اقامة الأعمال . . . . . ٦٢
- ( ٢٩ ) المجموعة الثالثة : أعمال التوسيع أو التعلية  
أو التعديل أو التدعيم أو الهدم : ٦٦
- ( ٣٠ ) توسيع المباني . . . . . ٦٧
- ( ٣١ ) عملية المباني . . . . . ٦٨
- ( ٣٢ ) تعديل المباني . . . . . ٧٠
- ( ٣٣ ) تدعيم المباني . . . . . ٧٤
- ( ٣٤ ) هدم المباني . . . . . ٧٨
- ( ٣٥ ) المجموعة الرابعة : التشطيبات الخارجية . . . . ٨٣
- ( ٣٦ ) العنصر الثانى : بدون ترخيص : ٩٠
- ( ٣٧ ) ١ - معنى الترخيص . . . . . ٩٠
- ( ٣٨ ) ٢ - الغرض من الترخيص . . . . . ٩١

رقم البند	الصفحة
( ٣٩ ) ٣ - طالب الترخيص	٩١ . . . . .
( ٤٠ ) ٤ - شروط الترخيص :	٩٣
( ٤١ ) الشرط الأول : أن تكون المباني أو الأعمال مطابقة لأحكام قانون المباني واللائحة التنفيذية والقرارات المنفذة للقانون	٩٦
( ٤٢ ) الشرط الثاني : أن تكون المباني أو الأعمال متفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة	٩٧
( ٤٣ ) الشرط الثالث : أن تكون المباني أو الأعمال متفقة مع مقتضيات الأمن	٩٨ . . . . .
( ٤٤ ) الشرط الرابع : أن تكون المباني أو الأعمال متفقة مع القواعد الصحية	١٠١ . . . . .
( ٤٥ ) الشرط الخامس : أن يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخص على مرحلتين	١٠٢ . . . . .
( ٤٦ ) الشرط السادس : أن يكون ترخيص البناء بالاسكان متضمنا تحديد المدة بما لا يجاز خمس سنوات	١٠٤
( ٤٧ ) الشرط السابع : عدم جواز صرف ترخيص المباني أو الأعمال الا بعد تقديم خطاب ضمان	١٠٥ . . . . .
( ٤٨ ) الشرط الثامن : عدم جواز صرف ترخيص البناء أو الأعمال أو التعليقات الا بعد تقديم وثيقة التأمين	١٠٧ . . . . .
( ٤٩ ) ٥ - التزامات المرخص له :	١٠٩
( ٥٠ ) الالتزام الأول : توفير أماكن مخصصة لايواء السيارات	١١٣ . . . . .
( ٥١ ) الالتزام الثاني : تركيب العدد اللازم من المصاعد	١١٧ . . . . .
( ٥٢ ) الالتزام الثالث : توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق	١٢٠ . . . . .
( ٥٣ ) الالتزام الرابع : عمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة	١٢٢ . . . . .
( ٥٤ ) الالتزام الخامس : عمل أماكن لتجميع القمامة أسفل المباني السكنية	١٢٤ . . . . .

رقم البند	الصفحة
( ٥٥ ) الالتزام السادس : القيام بالاجراءات الادارية	
المنصوص عليها باللائحة التنفيذية	١٢٥
( ٥٦ ) الالتزام السابع : تحرير عقد بيع أو ايجار	
الوحدات الخاضعة لقانون المباني	
طبقا للنموذج المرافق للقانون	١٢٦
( ٥٧ ) الالتزام الثامن : مراعاة اشتراطات المجالس الشعبية المحلية	١٢٨
( ٥٨ ) ٦ - مستندات الترخيص	١٣٣
( ٥٩ ) ٧ - نموذج طلب الترخيص	١٣٦
( ٦٠ ) ٨ - مدة البت في الترخيص	١٣٩
( ٦١ ) ٩ - الترخيص الضمني	١٤٣
( ٦٢ ) ١٠ - تجديد الترخيص	١٥٢
( ٦٣ ) العنصر الثالث : عدم صدور الترخيص من جهة التنظيم	١٥٩

#### المبحث الرابع الركن المعنوي للجريمة

( ٦٤ ) تمهيد	١٦٣
( ٦٥ ) تعريف الركن المعنوي للجريمة	١٦٣
( ٦٦ ) افتراض القصد الجنائي للجريمة	١٦٤

#### المبحث الخامس العقوبة المقررة للجريمة

( ٦٧ ) تمهيد	١٦٧
( ٦٨ ) تعريف العقوبة المقررة للجريمة	١٦٧
( ٦٩ ) العقوبة الأصلية المقررة للجريمة	
( الحبس وغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال أو احدهما )	١٧١
( ٧٠ ) العقوبة التكميلية المقررة للجريمة	
( الحكم بازالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة )	
( الحكم بغرامة اضافية لا تقل عن المثلين ولا تتجاوز ثلاثة	

رقم البند	الصفحة
أمثال قيمة الأعمال المخالفة ( . . . . . )	١٧٤
<b>المبحث السادس</b> <b>القواعد الخاصة بالتصالح</b>	
( ٧١ ) تمهيد . . . . .	١٧٩
( ٧٢ ) الأحكام المستحدثة للتصالح . . . . .	١٨٠
( ٧٣ ) معنى التصالح فى المباني . . . . .	١٨٦
( ٧٤ ) السريان الزمانى للتصالح . . . . .	١٩٠
( ٧٥ ) السريان المكانى للتصالح . . . . .	١٩٤
( ٧٦ ) شروط التصالح : .	١٩٦
( ٧٧ ) الشرط الأول : أن تكون المخالفة مؤثمة طبقا لقانون المباني ووقعت قبل العمل بقانون التصالح الأول	١٩٧
( ٧٨ ) الشرط الثانى : ألا تشكل المخالفة خطرا على الأرواح والممتلكات	٢٠٦
( ٧٩ ) الشرط الثالث : ألا تتضمن المخالفة خروجاً على خط التنظيم	٢٠٦
( ٨٠ ) الشرط الرابع : ألا تتضمن المخالفة خروجاً على قيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى . .	٢١٢
( ٨١ ) الشرط الخامس : أن يقدم المخالف طلب التصالح خلال المهلة التى تحددها قوانين التصالح حتى ولو كانت قيمة الأعمال المخالفة لا تزيد على عشرة آلاف جنيه . . .	٢١٩
( ٨٢ ) اجراءات التصالح :	٢٢٩
( ٨٣ ) ١ - تشكيل لجان التصالح . . . . .	٢٢٩
( ٨٤ ) ٢ - اختصاص لجان التصالح . . . . .	٢٣٠
( ٨٥ ) ٣ - الاختصاصات المخولة للمحافظ . . . . .	٢٣١
( ٨٦ ) أحكام التصالح :	٢٣٢
( ٨٧ ) ١ - الاختصاص النوعى والمحلى بنظر الدعوى . . . . .	٢٣٢
( ٨٨ ) ٢ - وقف الدعوى المنظورة أمام المحكمة . . . . .	٢٣٤

رقم البند	الصفحة
( ٨٩ ) ٣ - الحكم فى الدعوى الجنائية :	٢٣٦
( ٩٠ ) الحالة الأولى : اذا لم تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة	
عشرة آلاف جنيه ، وقبل فيها التصالح .	٢٣٧
( ٩١ ) الحالة الثانية : اذا لم تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة	
عشرة آلاف جنيه ، ورفض فيها التصالح .	٢٣٩
( ٩٢ ) الحالة الثالثة : اذا تجاوزت قيمة الأعمال المخالفة	
عشرة آلاف جنيه ، وقبل فيها التصالح .	٢٤٠
( ٩٣ ) الحالة الرابعة : اذا تجاوزت قيمة الأعمال المخالفة	
عشرة آلاف جنيه ، ورفض فيها التصالح .	٢٤١
( ٩٤ ) مقترحات المؤلف للتصالح . . . . .	٢٤٢

### المبحث السابع التطبيقات القضائية

( ٩٥ ) تمهيد . . . . .	٢٤٤
( ٩٦ ) لا يكفى مجرد التقدم بطلب الحصول على ترخيص البناء ،	
بل لابد من الحصول على الترخيص فعلا . . . . .	٢٤٤
( ٩٧ ) الترخيص الضمنى لا يعد ممنوحا بمقتضى القانون ،	
الا اذا مضى على تقديم الطلب ومرفقاته ثلاثون يوما . . . . .	٢٤٦
( ٩٨ ) التمسك باعتبار طلب الترخيص ممنوحا ،	
لعدم اصدار الجهة المختصة بشئون التنظيم ،	
قرارا مسببا برفض الطلب ،	
عدم قيام المحكمة بتحقيقه أو الرد عليه	
اخلال بحق الدفاع يجعل الحكم مشوبا بالقصور . . . . .	٢٤٩
( ٩٩ ) تعذر الحصول على ترخيص باقامة البناء ،	
لا يصلح مسوغا لانشائه فعلا قبل الحصول على الترخيص . . . . .	٢٥١
( ١٠٠ ) دفع الطاعن تهمة هدم البناء بدون ترخيص ،	
بأنه اقتصر على ترميمه دون هدمه ،	
دفاع جوهرى يجب تحقيقه أو الرد عليه . . . . .	٢٥٣

رقم البند	الصفحة
(١٠١) مجرد اقامة مدفن خاص - فى غير الجبانات العامة -	
بغير ترخيص مؤتم بقانون الجبانات ١٩٦٦/٥ . . . . .	٢٥٥
(١٠٢) الدفع بسلامة البناء الصادر قرار بازالته ،	
دفاع جوهرى يجب على المحكمة تحقيقه ،	
أو الرد عليه بأسباب سائفة . . . . .	٢٥٦
(١٠٣) جريمة البناء بدون ترخيص ،	
من الجرائم المتتابعة الأفعال ،	
متى كانت أعمال البناء متوالية متعاقبة . . . . .	٢٥٨
(١٠٤) رفض سكان العقار تسلم قرار ازالته واخلائه	
ولصق صورة منه على باب العقار ،	
تمسك المتهم بأن عدم اخلاء المجنى عليهم للعقار	
هو الذى أدى الى قتل بعضهم أو اصابته ،	
دفاع جوهرى . التفات المحكمة عنه . قصور . . . . .	٢٦١
(١٠٥) قضية عمارة « برج الزهراء » بالمهندسين بالقاهرة	
التي أثارت الرأى العام على مستوى الجمهورية . . . . .	٢٦٣
(١٠٦) اختلاف قيمة الأعمال المخالفة ،	
ما بين محضر الضبط وشهادة الجهة الادارية	
تملك المحكمة تحقيقه بكافة طرق الاثبات . . . . .	٣٠٨
(١٠٧) يستوى الهدم مع البناء	
فى التمتع بالاعفاء التشريعى	
المنصوص عليه بقوانين التصالح . . . . .	٣١٤

### الفصل الثانى جرائم المباني الأخرى

(١٠٨) تمهيد . . . . .	٣١٩
-----------------------	-----

### المبحث الأول جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات

(١٠٩) تمهيد . . . . .	٣٢١
-----------------------	-----

الصفحة	رقم البند
٢٢١	(١١٠) تعريف الجريمة
	(١١١) طبيعة الجريمة :
	١ - طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية
١٢١	( من نوع الجرح )
	٢ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعى
٣٢٢	( مجرمة فى تشريع خاص )
	٣ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادى
٣٢٢	( سلبية - وقتية - بسيطة )
	٤ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوى
٣٢٣	( من الجرائم العمدية )
	٥ - طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة
٣٢٤	( من الجرائم العادية )
	٦ - طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعة الحق المعتدى عليه
٣٢٤	( من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة )
	(١١٢) الركن الشرعى للجريمة
	التطور التاريخى التشريعى للجريمة :
	١ - فى القرار بالقانون ١٩٥٦/٣٤٤ فى شأن تنظيم
٣٢٥	وتوجيه أعمال البناء أو الهدم
٣٢٧	٢ - فى القرار بقانون ١٩٦١/١٧٨ فى شأن تنظيم هدم المباني
٣٢٨	٣ - فى القرار بالقانون ١٩٦٢/٤٥ فى شأن تنظيم المباني
	٤ - فى قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦
٣٢٩	المعدل بالقانونين ١٩٨٣/٣٠ و ١٩٩٢/٢٥
٣٣١	(١١٣) الركن المادى للجريمة
٣٣٢	العنصر الأول : عدم التوقيع
٣٣٢	العنصر الثانى : أن يكون عدم التوقيع من مهندس
٣٣٥	العنصر الثالث : أن يكون عدم توقيع المهندس على الرسومات
٣٣٨	(١١٤) الركن المعنوى للجريمة
٣٣٨	(١١٥) التقوية المقررة للجريمة
	١ - العقوبة الأصلية المقررة للجريمة
٣٣٩	( الحبس وغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال أو احدهما )

رقم البند	الصفحة
٢ - العقوبة التكميلية المقررة للجريمة	
( استكمال توقيع المهندس على الرسومات )	٣٤٠ . . . . .
(١١٦) القواعد الخاصة بالتصالح	٣٤٠ . . . . .
١ - الأحكام المستحدثة للتصالح	٣٤٠ . . . . .
٢ - معنى التصالح فى المباني	٣٤٢ . . . . .
٣ - السريان الزمانى للتصالح	٣٤٤ . . . . .
٤ - السريان المكانى للتصالح	٣٤٥ . . . . .
٥ - شروط التصالح	٣٤٦ . . . . .
٦ - اجراءات التصالح	٣٤٧ . . . . .
٧ - أحكام التصالح	٣٤٨ . . . . .
٨ - مقترحاتنا للتصالح	٣٥٠ . . . . .

### المبحث الثانى

#### جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين

(١١٧) تمهيد	٣٥١ . . . . .
(١١٨) تعريف الجريمة	٣٥١ . . . . .
(١١٩) طبيعة الجريمة :	
١ - طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية :	
( من نوع الجنح )	٣٥١ . . . . .
٢ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعى :	
( مجرمة فى تشريع خاص )	٣٥٢ . . . . .
٣ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعى	
( ايجابية - وقتية - بسيطة )	٣٥٢ . . . . .
٤ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوى	
( من الجرائم العمدية )	٣٥٣ . . . . .
٥ - طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة	
( من الجرائم العادية )	٣٥٤ . . . . .
٦ - طبيعة الجرائم بالنظر الى الحق المعتدى عليه	
( من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة )	٣٥٤ . . . . .

رقم البند الصفحة

- (١٢٠) الركن الشرعى للجريمة - . . . . . ٣٥٥
- (١٢١) الركن المادى للجريمة . . . . . ٣٥٧
- العنصر : صدور الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة  
على مرحلتين . . . . . ٣٥٨
- العنصر الثانى : تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على نحو  
مخالف . . . . . ٣٥٩
- (١٢٢) الركن المعنوى للجريمة . . . . . ٣٥٩
- (١٢٣) العقوبة المقررة للجريمة - احالة . . . . . ٣٦٠
- (١٢٤) القواعد الخاصة بالتصالح - احالة . . . . . ٣٦٠

المبحث الثالث

جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها

- (١٢٥) تمهيد . . . . . ٣٦١
- (١٢٦) تعريف الجريمة . . . . . ٣٦١
- (١٢٧) طبيعة الجريمة :
- ١ - طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية  
( من نوع الجنح ) . . . . . ٣٦١
- ٢ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعى  
( مجرمة فى تشريع خاص ) . . . . . ٣٦٢
- ٣ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادى  
( ايجابية - وقتية - بسيطة ) . . . . . ٣٦٢
- ٤ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوى  
( من الجرائم العمدية ) . . . . . ٣٦٣
- ٥ - طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة  
( من الجرائم العادية ) . . . . . ٣٦٤
- ٦ - طبيعة الجريمة بالنظر الى المعتدى عليه  
( من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة ) . . . . . ٣٦٤
- (١٢٨) الركن الشرعى للجريمة :
- ١ - فى القانون ١٩٤٨/٩٣ بشأن تنظيم المباني . . . ٣٦٥

رقم البند	الصفحة
٢ -	فى القانون ١٩٥٤/٦٥٦ فى شأن تنظيم المباني . ٣٦٦
٣ -	فى القرار بالقانون ١٩٦٢/٤٥ فى شأن تنظيم المباني ٣٦٧
٤ -	فى القانون ١٩٧٦/١٠٦ فى شأن توجييه وتنظيم أعمال البناء . . . . . ٣٦٨
(١٢٩)	الركن المسمى للجريمة :
٣٦٩	العنصر الأول : مخالفة الرسومات الانشائية . . . . .
	العنصر الثانى : أن تكون الرسومات خاصة بالهيكل الانشائى للمبنى وأساساته ، السابق تقديمها
٣٧٠	مع الترخيص الأول . . . . .
	العنصر الثالث : أن تكون المخالفة بمناسبة طلبات الترخيص
٣٧١	بالتعليق . . . . .
٣٧٢	(١٣٠) الركن المعنوى للجريمة . . . . .
٣٧٢	(١٣١) العقوبة المقررة للجريمة - احالة . . . . .
٣٧٢	(١٣٢) القواعد الخاصة بالتصالح - احالة . . . . .

#### المبحث الرابع

#### جريمة صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين

٣٧٣	(١٣٣) تمهيد . . . . .
٣٧٣	(١٣٤) تعريف الجريمة . . . . .
	(١٣٥) طبيعة الجريمة :
٣٧٤	١ - طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية ( من نوع الخنق ) . . . . .
٣٧٤	٢ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعى ( مجرمة فى تشريع خاص ) . . . . .
٣٧٤	٣ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادى ( ايجابية - وقتية - بسيطة ) . . . . .
٣٧٥	٤ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوى ( من الجرائم العمدية ) . . . . .
٣٧٥	٥ - طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة

رقم البند	الصفحة
( من الجرائم العادية ) . . . . .	٣٧٦
٦ - طبيعة الجريمة بالنظر الى المعتدى عليه	
( من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة ) . . . . .	٣٧٦
(١٣٦) الركن الشرعى للجريمة :	
١ - فى القرار بالقانون ١٩٦٢/٤٥ فى شأن تنظيم المباني	٣٧٧
٢ - فى القانون ١٩٧٦/١٠٦ فى شأن توجيئه وتنظيم	
أعمال البناء . . . . .	٣٧٨
(١٣٧) الركن المادى للجريمة :	
١ - العصر الأول : صرف ترخيص البناء أو البدء فى تنفيذ	
أعمال البناء أو التعليقات . . . . .	٣٨١
٢ - العنصر الثانى : تحديد قيمة أعمال البناء أو التعليقات	٣٨٢
٣ - العنصر الثالث : عدم تقديم وثيقة التأمين . . . . .	٣٨٤
(١٣٨) الركن المعنوى للجريمة . . . . .	٣٨٧
(١٣٩) العقوبة المقررة للجريمة - احالة . . . . .	٣٨٨
(١٤٠) القواعد الخاصة بالتصالح - احالة . . . . .	٣٨٨
(١٤١) التطبيقات العملية للجريمة . . . . .	٣٨٨
١ - مسئولية المقاول	
عن خلل البناء مسئولية عقدية	
حتى لو لم ينص عليها فى العقد . . . . .	٣٨٨
٢ - يكفى لقبول دعوى الضمان	
قبل المقاول والمهندس	
وجود خلل فى متانة البناء	
لا يشترط التهدم الجزئى أو الكلى . . . . .	٣٩٠
٣ - عدم مسئولية المقاول والمهندس	
إذا كان الخلل الحفى فى متانة البناء	
ظاهر أو معروفا وتسلمه المالك دون تحفظ . . . . .	٣٩٠
٤ - اقرار المالك بتسليمه البناء	
مقبولا بحالته الظاهرة	
لا يعفى المهندس والمقاول	

رقم البند	الصفحة
٥ -	من ضمان العيوب الخفية وقت التسليم . . . ٣٩١
٥ -	سقوط دعاوى ضمان المهندس والمقاول . . .
	من تاريخ التهدم في حالة عدم انكشاف العيب . . .
	ومن تاريخ انكشاف العيب دون انتظار التهدم . . . ٣٩٤
٦ -	التزام المقاول هو التزام بتحقيق نتيجة
	هي بقاء البناء سليماً ومتيناً
	لمدة عشر سنوات بعد التسليم . . . . . ٣٩٧
٧ -	لا يجوز للجار مساءلة جاره
	عن اصابة مبناه بخلل
	بسبب تقصير المقاول في المبنى المجاور
	مسئولية المقاول وحده . . . . . ٣٩٧
٨ -	مسئولية المالك عن الضرر
	الذي يصيب الغير بسبب تهدم البناء
	لا تقوم الا على أساس وقوع خطأ بالفعل من جانبه . . . ٣٩٨
٩ -	مسئولية المالك دون المستأجر
	عن الضرر الذي يصيب الغير . . . . . ٣٩٨
١٠ -	مساءلة المالك عن عدم غلق فتحة بئر المصعد
	حتى سقط فيه أحد الزوار وتوفي . . . . . ٤٠٠
١١ -	لا ينفي مسؤولية المالك
	رجوع الخلل الى عيب في السفل الغير مملوك له
	ما دام لم يعمل على ابعاد الخطر باصلاحه
	أو تكليف المستأجرين بالاخلاء . . . . . ٤٠٣
١٢ -	تراخي الجهة الادارية في اخلاء المنزل من ساكنيه
	لا يجدى في نفي مسؤولية المتهم
	المخوط به حراسته . . . . . ٤٠٣

#### المبحث الخامس

#### جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة

(١٤٢) تمهيد . . . . .	٤٠٦
-----------------------	-----

الصفحة

رقم البند

- (١٤٣) تعريف الجريمة . . . . . ٤٠٦  
(١٤٤) طبيعة الجريمة :

- ١ - طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية  
( من نوع الجرح ) . . . . . ٤٠٦  
٢ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعى  
( مجرمة فى تشريع خاص ) . . . . . ٤٠٧  
٣ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادى  
( سلبية - وقتية - بسيطة ) . . . . . ٤٠٧  
٤ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوى  
( من الجرائم العمدية ) . . . . . ٤٠٨  
٥ - طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة  
( من الجرائم العادية ) . . . . . ٤٠٩  
٦ - طبيعة الجريمة بالنظر الى الحق المعتدى عليه  
( من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة ) . . . . . ٤٠٩  
(١٤٥) الركن الشرعى للجريمة :

- ١ - فى الامر العالى الصادر سنة ١٨٨٩ الخاص بمصلحة  
المنظيم . . . . . ٤١٠  
٢ - فى القانون ١٩٤٠/٥١ الخاص بتنظيم المباني . . . ٤١١  
٣ - فى القانون ١٩٤٨/٩٣ بشأن تنظيم المباني . . . ٤١٢  
٤ - فى القانون ١٩٥٤/٦٥٦ فى شأن تنظيم المباني . . ٤١٣  
٥ - فى القرار بالقانون ١٩٦٢/٤٥ فى شأن تنظيم المباني ٤١٤  
٦ - فى القانون ١٩٧٦/١٠٦ فى شأن توجيه وتنظيم  
أعمال البناء . . . . . ٤١٤  
(١٤٦) الركن المادى للجريمة :

- العنصر الأول : عدم تجديد الترخيص . . . . . ٤١٦  
العنصر الثانى : مضى سنة على منح الترخيص . . . ٤١٨  
العنصر الثالث : عدم الشروع فى تنفيذ الأعمال المرخص بها ٤١٨  
(١٤٧) الركن المعنوى للجريمة . . . . . ٤٢٠  
(١٤٨) العقوبة المقررة للجريمة - احالة . . . . . ٤٢٠

رقم البند	الصفحة
(١٤٩) القواعد الخاصة بالصانع - احالة	٤٢٠ . . . . .
(١٥٠) التطبيقات العملية للجريمة	٤٢١ . . . . .
١ - الشروع فى أعمال البناء التالية للحفر	
شرط لعدم سقوط الترخيص	٤٢١ . . . . .
٢ - تأشيرة جهة الادارة على الترخيص بالتجديد	
تعتبر قرارا اداريا	٤٢٤ . . . . .
<b>المبحث السادس</b>	
<b>جريمة عدم تنفيذ البناء</b>	
<b>وفقا للأصول الفنية والرسومات</b>	
(١٥١) النصوص القانونية	٤٢٨ . . . . .
<b>المبحث السابع</b>	
<b>جريمة الامتناع أو التراخى فى</b>	
<b>اقامة المكان المخصص لايواء السيارات</b>	
(١٥٢) النصوص القانونية	٤٣١ . . . . .
<b>المبحث الثامن</b>	
<b>جريمة الامتناع أو التراخى فى</b>	
<b>تركيب المصعد فى المبنى</b>	
(١٥٣) النصوص القانونية	٤٣٤ . . . . .
<b>المبحث التاسع</b>	
<b>جريمة الامتناع عن تنفيذ اشتراطات</b>	
<b>تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق</b>	
(١٥٤) النصوص القانونية	٤٣٧ . . . . .
<b>المبحث العاشر</b>	
<b>جريمة عدم اسناد الاشراف</b>	
<b>على التنفيذ الى مهندس</b>	
(١٥٥) النصوص القانونية	٤٤٠ . . . . .

المبحث: الحادى عشر  
جريمة عدم وضع لافتة بالبيانات  
عند الشروع فى البناء

(١٥٦) تمهيد . . . . . ٤٤٣

(١٥٧) تعريف الجريمة . . . . . ٤٤٣

(١٥٨) طبيعة الجريمة :

- ١ - طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية  
( من نوع الجرح ) . . . . . ٤٤٣
- ٢ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعى  
( مجرمة فى تشريع خاص ) . . . . . ٤٤٤
- ٣ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادى  
( سلبية - وقتية - بسيطة ) . . . . . ٤٤٤
- ٤ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوى  
( من الجرائم العمدية ) . . . . . ٤٤٥
- ٥ - طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة  
( من الجرائم العادية ) . . . . . ٤٤٦
- ٦ - طبيعة الجريمة بالنظر الى الحق المعتدى عليه  
( من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة ) . . . . . ٤٤٦

(١٥٩) الركن الشرعى للجريمة :

- ١ - فى قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ . . . . . ٤٤٧
- ٢ - فى القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المبانى الحالى . . . . . ٤٤٨

(١٦٠) الركن المادى للجريمة :

- العنصر الأول : عدم وضع لافتة . . . . . ٤٥٢
- العنصر الثانى : أن تتضمن اللافتة البيانات المقررة . . . . . ٤٥٣
- العنصر الثالث : أن تكون اللافتة بانموذج المقرر . . . . . ٤٥٥

(١٦١) الركن المعنوى للجريمة . . . . . ٤٥٨

(١٦٢) العقوبة المقررة للجريمة . . . . . ٤٥٨

(١٦٣) القواعد الخاصة بالتصالح - احالة . . . . . ٤٥٩

المبحث الثاني عشر  
جريمة عدم تضمين عقود  
بيع أو إيجار الوحدات البيانات القانونية

(١٦٤) النصوص القانونية . . . . . ٤٦٠

المبحث الثالث عشر  
جريمة البناء خارج خط التنظيم

(١٦٥) تمهيد . . . . . ٤٦٤

(١٦٦) تعريف الجريمة : . . . . . ٤٦٤

(١٦٧) طبيعة الجريمة :

١ - طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية

( من نوع الجنایات ) . . . . . ٤٦٤

٢ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعى

( مجرمة فى تشريع خاص ) . . . . . ٤٦٥

٣ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادى

( ايجابية - مستمرة استمرارا ثابتا - بسيطة ) . . . . . ٤٦٥

٤ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوى

( من الجرائم العمدية ) . . . . . ٤٦٦

٥ - طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة

( من الجرائم انعادية ) . . . . . ٤٦٧

٦ - طبيعة الجريمة بالنظر الى الحق المعتدى عليه

( من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة ) . . . . . ٤٦٧

(١٦٨) الركن الشرعى لجريمة :

١ - فى الأمر العالى الصادر سنة ١٨٨٩ الخاص بمصلحة

التنظيم . . . . . ٤٦٨

٢ - فى القانون ١٩٤٠/٥١ الخاص بتنظيم المباني . . . . . ٤٦٩

٣ - فى القانون ١٩٤٨/٩٣ بشأن تنظيم المباني . . . . . ٤٧٠

٤ - فى القرار بالقانون ١٩٦٢/٤٥ فى شأن تنظيم المباني . . . . . ٤٧٠

٥ - فى قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦

المعدل بالقانونين ١٩٨٣/٣٠ و ١٩٨٤/٥٤ . . . . . ٤٧١

رقم البند	الصفحة
٦ - فى الأمر العسكرى ١٩٩٢/٤ الصادر فى	
١٩٩٢/١٠/٢٤	٤٧٣
(١٦٩) الركن المادى للجريمة :	٤٧٣
العنصر الأول : اجراء أعمال البناء والتعلية	٤٧٤
العنصر الثانى : الخروج على خط التنظيم	٤٧٨
العنصر الثالث : أن يكون الخطر من وقت	
اعتماد خطوط التنظيم للشوارع	٤٨١
(١٧٠) الركن المعنوى للجريمة	٤٨١
(١٧١) العقوبة المقررة للجريمة - احالة	٤٨٢
(١٧٢) القواعد الخاصة بالتصالح - احالة	٤٨٢
(١٧٣) التطبيقات العملية للجريمة :	
١ - الطريق الخاص هو كل فضاء مخصص	
لتوصيل مبنى أو أكثر الى الطريق العام	٤٨٢
٢ - قرار الوحدة المحلية بسحب أو تعديل الترخيص	
بسبب تعديل خط التنظيم	
هو قرار ادارى	٤٨٥
٣ - صدور القرار باعتماد خطوط التنظيم	
لا يترتب عليه انتقال الملكية للدولة	٤٨٥
٤ - تعويض ملاك العقارات ،	
الخارجة عن خط التنظيم ،	
هو مقابل مذهبهم من البناء	
ولا يشمل التعويض قيمة العقار ومنفعته	٤٨٦
٥ - دفاع المتهم بأن البناء خارج خط التنظيم	
ليس فى المنافع العامة	
دفاع جوهري	٤٨٧

#### المبحث الرابع عشر

#### جريمة اهمال العاملين

بجهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء

أو جهاز الضبط القضائى لمخالفات البناء

رقم البند	الصفحة
(١٧٤) تمهيد	٤٨٩ . . . . .
(١٧٥) تعريف الجريمة	٤٨٩ . . . . .
(١٧٦) طبيعة الجريمة :	
١ - طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية	
( من نوع الجنایات )	٤٨٩ . . . . .
٢ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعى	
( مجرمة فى تشريع خاص )	٤٩٠ . . . . .
٣ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادى	
( سلبية - وقتية - بسيطة )	٤٩٠ . . . . .
٤ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوى	
( من الجرائم العمدية )	٤٩١ . . . . .
٥ - طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة	
( من الجرائم العادية )	٤٩٢ . . . . .
٦ - طبيعة الجريمة بالنظر الى الحق المعتدى عليه	
( من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة )	٤٩٢ . . . . .
(١٧٧) الركن الشرعى للجريمة :	
١ - فى قانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المبانى الحالى	٤٩٣ . . . . .
٢ - فى القانون ١٩٩٢/٢٥ المعدل لقانون المبانى الحالى	٤٩٥ . . . . .
٣ - فى الأمر العسكرى ١٩٩٢/٤	٤٩٨ . . . . .
(١٧٨) الركن المادى للجريمة :	
العنصر الأول : حصول اهمال جسيم أو اخلاخل	٤٩٩ . . . . .
العنصر الثانى : أن ينصب الاهمال الجسيم أو الاخلاخل	
على واجبات الوظيفة	٥٠٠ . . . . .
العنصر الثالث : أن يكون الجانى من الأشخاص	
المذكورين بالمادة ١٤	٥٠١ . . . . .
(١٧٩) الركن المعنوى للجريمة	٥٠٢ . . . . .
(١٨٠) العقوبة المقررة للجريمة - احالة	٥٠٣ . . . . .

رقم البند	الصفحة
<p><b>المبحث الخامس عشر</b>  <b>جريمة عدم الإبقاء على لافتة الأعمال المخالفة</b>  <b>في مكانها واضحة البيانات</b></p>	
(١٨١) النصوص القانونية	٥٠٤
<p><b>المبحث السادس عشر</b>  <b>جريمة عدم تنفيذ قرار الإزالة</b>  <b>أو تصحيح الأعمال المخالفة</b></p>	
(١٨٢) النصوص القانونية	٥٠٧
<p><b>المبحث السابع عشر</b>  <b>جريمة استئناف الأعمال الموقوفة</b>  <b>بالتطريق الإداري</b></p>	
(١٨٣) تمهيد	٥٠٩
(١٨٤) تعريف الجريمة	٥٠٩
(١٨٥) طبيعة الجريمة :	
١ - طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية	
( من نوع الجرح )	٥٠٩
٢ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعى	
( مجرمة فى تشريع خاص )	٥١٠
٣ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادى	
( ايجابية - مستمرة - بسيطة )	٥١٠
٤ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوى	
( من الجرائم العمدية )	٥١١
٥ - طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة	
( من الجرائم العادية )	٥١٢
٦ - طبيعة الجريمة بالنظر الى الحق المعتدى عليه	
( من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة )	٥١٢
(١٨٦) الركن الشرعى للجريمة :	
فى القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المبانى الحالى	٥١٣

رقم البند	الصفحة
(١٨٧) الركن المادى للجريمة :	٥١٤
العنصر الأول : استثناء الأعمال . . . . .	٥١٥
العنصر الثانى : أن تكون الأعمال موقوفة . . . . .	٥١٥
العنصر الثالث : أن تكون الأعمال موقوفة بالطريق الادارى ٥١٦	
(١٨٨) الركن المعنوى للجريمة . . . . .	٥١٧
(١٨٩) العقوبة المقررة للجريمة . . . . .	٥١٨
(١٩٠) القواعد الخاصة بالتصالح - احالة . . . . .	٥٢٠
(١٩١) التطبيقات العملية للجريمة :	٥٢٠
١ - القواعد العامة التى كانت تؤدى	
الى الغرض المقصود من هذه الجريمة . . . . .	٥٢١
٢ - القضية ١٩٨٦/١٤٢٠ جنح بلدية اللبان بالاسكندرية ٥٢٣	
<b>المبحث الثامن عشر</b>	
<b>جريمة قيام المكاول بتنفيذ المبانى</b>	
<b>التى بدون ترخيص</b>	
(١٩٢) النصوص القانونية . . . . .	٥٢٥
<b>المبحث التاسع عشر</b>	
<b>جريمة القيام بأعمال التشطيبات الخارجية</b>	
<b>بدون ترخيص</b>	
(١٩٣) النصوص القانونية . . . . .	٥٢٦
<b>المبحث العشرون</b>	
<b>جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية</b>	
<b>فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف</b>	
(١٩٤) تمهيد . . . . .	٥٢٧
(١٩٥) تعريف الجريمة . . . . .	٥٢٧
(١٩٦) طبيعة الجريمة :	
١ - طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية	

الصفحة	رقم البند
٥٢٧ . . . . .	( من نوع الجنائيات )
٥٢٨ . . . . .	٢ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعى ( مجرمة فى تشريع خاص )
٥٢٨ . . . . .	٣ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادى ( سلبية - وقتية - بسيطة )
٥٢٩ . . . . .	٤ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوى ( من الجرائم العمدية )
٥٣٠ . . . . .	٥ - طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة ( من الجرائم العادية )
٥٣٠ . . . . .	٦ - طبيعة الجريمة بالنظر الى الحق المعتدى عليه ( من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة )
	(١٩٧) الركن الشرعى للجريمة :
٥٣١ . . . . .	١ - فى القانون ١٩٨٣/٣٠ المعد لقانون المبانى الحالى
٥٣٤ . . . . .	٢ - فى الأمر العسكرى ١٩٩٢/٤ الصادر فى ١٩٩٢/١٠/٢٤
	(١٩٨) الركن المادى للجريمة :
٥٣٥ . . . . .	العنصر الأول : عدم مراعاة الأصول الفنية
٥٣٦ . . . . .	العنصر الثانى : فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف
٥٣٧ . . . . .	العنصر الثالث : ان ترتكب الجريمة بطريق العمد أو الاهمال الجسيم
٥٣٨ . . . . .	(١٩٩) الركن المعنوى للجريمة :
٥٣٩ . . . . .	(٢٠٠) العقوبة المقررة للجريمة
٥٤٣ . . . . .	(٢٠١) القواعد الخاصة بالتصالح - احالة
	المبحث الحادى والعشرون
	جريمة الغش فى استغلال مواد البناء
٥٤٤ . . . . .	(٢٠٢) النصوص القانونية

رقم البند الصفحة

**المبحث الثاني والعشرون**  
**جريمة استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات**

(٢٠٣) النصوص القانونية . . . . . ٥٤٥

**المبحث الثالث والعشرون**  
**جريمة الامتناع عن تنفيذ**  
**ما قضى به الحكم أو القرار النهائي**  
**بالإزالة أو التصحيح أو الاستكمال**

(٢٠٤) النصوص القانونية . . . . . ٥٤٦

**الفصل الثالث**  
**الدفع الجنائية في المباني**

(٢٠٥) تمهيد . . . . . ٥٥٥

**المبحث الأول**  
**الدفع المتعلقة بعدم الاختصاص في المباني**

(٢٠٦) تمهيد . . . . . ٥٥٧

(٢٠٧) ١ - الدفع بعدم الاختصاص الولائي . . . . . ٥٥٧

(٢٠٨) ٢ - الدفع بعدم الاختصاص النوعي . . . . . ٥٦٣

(٢٠٩) ٣ - الدفع بعدم الاختصاص المحلي أو المكاني . . . . . ٥٦٨

(٢١٠) ٤ - الدفع بعدم الاختصاص الشخصي . . . . . ٥٧١

**المبحث الثاني**  
**الدفع المتعلقة بانقضاء الدعوى في المباني**

(٢١١) تمهيد . . . . . ٥٧٧

(٢١٢) ١ - الدفع بانقضاء الدعوى بوفاة المتهم . . . . . ٥٧٧

(٢١٣) ٢ - الدفع بانقضاء الدعوى بمضى المدة . . . . . ٥٨١

(٢١٤) ٣ - الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها . . . . . ٥٩٣

### المبحث الثالث الدفع المتعلقة بموانع المسؤولية في المباني

- (٢١٥) تمهيد . . . . . ٦١١
- (٢١٦) ١ - الدفع بعدم مسؤولية الجاني لتوافر حالة الضرورة . ٦١١
- (٢١٧) ٢ - الدفع بعدم مسؤولية الجاني للجنون والعاهة العقلية . ٦٢٠

### المبحث الرابع الدفع المتعلقة بنفى التهمة

- (٢١٨) تمهيد . . . . . ٦٣٠
- (٢١٩) ١ - الدفع بانقطاع صلة المتهم بالواقعة الجنائية  
أو بارتكاب شخص آخر غير المتهم للجريمة . ٦٣١
- (٢٢٠) ٢ - الدفع بعدم جواز الازالة أو التصحيح  
بعدم مخالفة الاشتراطات القانونية في المبنى . ٦٣٤
- (٢٢١) ٣ - الدفع ببطلان محضر جمع الاستدلالات في المباني . ٦٣٧
- (٢٢٢) ٤ - الدفع بعدم مسؤولية المتهم لكون التشطيبات داخلية . ٦٤٢
- (٢٢٣) ٥ - الدفع بعدم مسؤولية المتهم بعدم تعلق الحفر بالأساسات . ٦٤٥

### المبحث الخامس دفع أخرى

- (٢٢٤) تمهيد . . . . . ٦٤٧
- (٢٢٥) ١ - الدفع بتطبيق القانون الأصلح للمتهم . ٦٤٨
- (٢٢٦) ٢ - الدفع بتوافر العذر لصغر سن المتهم . ٦٥٣
- (٢٢٧) ٣ - الدفع بوقف الدعوى الى حين الفصل في مسألة فرعية  
أو دعوى أخرى في المباني . ٦٥٦
- (٢٢٨) ٤ - الدفع بعدم جواز أن يضار المتهم ،  
بناء على الاستئناف المرفوع منه وحده . ٦٦٢
- ملاحق الكتاب . . . . . ٦٦٧

رقم البند	الصفحة
—	قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ وفقا لآخر التعديلات . . . ٦٦٩
—	اللائحة التنفيذية لقانون المباني وفقا لآخر التعديلات . . . ٦٩٤
—	قانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠ . . . . . ٧٧١
—	قانون التصالح الثاني ١٩٨٤/٥٤ . . . . . ٧٨١
—	قانون التصالح الثالث ١٩٨٦/٩٩ . . . . . ٧٨٣
—	القانون ١٩٩٢/٢٥ . . . . . ٧٨٥
—	الأمر العسكري ١٩٩٢/٤ . . . . . ٧٩٣
—	كتب وأبحاث للمؤلف . . . . . ٧٩٧
—	فهرس الكتاب . . . . . ٨٠٣

رقم الايداع ١١٨٢١ / ١٩٩٤

I.S.B.N.

977 - 00 - 8245 - 7

---

مطبعة أطلس

١١ ، ١٣ شارع سوق التوفيقية

تليفون : ٥٧٨٧٧٩٧ - القاهرة

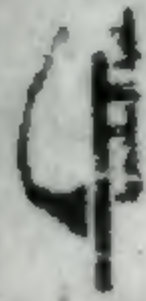












Biblioteca Alexandrina



0647975